

### COMISIÓN DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

(Comienza la sesión a las once horas y veinticinco minutos)

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Buenos días con carácter previo al comienzo de la Comisión, comunicar que el representante de la SAREB, que estaba también citado, pues ha mandado un correo electrónico declinando expresamente el comparecer, mostrando su disposición genérica a aportar, colaborar, pero negar o sea negando el negándose a venir aquí y agradeciéndoles la invitación, pero diciendo que no va a venir, entonces yo propongo a la Comisión que renunciemos a esa a esa comparecencia. Me dirijo especialmente al Grupo Socialista, que es quien lo solicitó.

Bien pues buenos días como digo, bienvenidos en especial a quienes van a comparecer aquí hoy, a esta Comisión de Fomento, Vivienda Ordenación del Territorio y Medio Ambiente reunida en sesión de 4 de marzo de 2026.

Ruego al señor secretario que dé lectura del punto único del orden del día.

#### **Único.- Comparecencias de los representantes de Gestión de Viviendas e Infraestructuras de Cantabria (GESVICAN) y de la Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander (SVS), para informar del Proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria. [11L/1000-0010]**

EL SR. BLANCO TORCAL: Comparecencia de los representantes de Gestión de Vivienda, Infraestructuras en Cantabria, GESVICAN y de la Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, para informar el proyecto de ley de vivienda de Cantabria.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Gracias, señor secretario, el debate, por resolución de la Presidencia de 6 de mayo de 2021, se desarrollará de la siguiente manera, intervención de los comparecientes, don Carlos Gala Ceja, gerente de gestión de Viviendas e Infraestructuras de Cantabria y don José Antonio Gómez Izaguirre, gerente de la sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, por tiempo de 15 minutos cada uno y sin más, ruego al señor Galán Ceja si es tan amable, que nos acompañe en la mesa para iniciar su comparecencia.

EL SR. GALA CEJA: Buenos días, señor presidente.

Muchas gracias, señores diputados, por solicitar la comparecencia ante esta comisión de la sociedad pública medio propio del Gobierno de Cantabria gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria SLMP-GESVICAN.

Señorías comparezco ante esta cámara en calidad de director gerente de GESVICAN, para trasladar nuestra valoración técnica sobre el proyecto de ley de vivienda de Cantabria y especialmente sobre su impacto en la gestión del parque público de vivienda y en las políticas habitacionales, que ejecutamos.

Permítanme comenzar con una idea esencial. El Gobierno, a través de la ley, define la política pública, GESVICAN, la ejecuta técnica y operativamente.

No somos un órgano de desarrollo normativo ni de decisión política somos instrumento de gestión.

Brevemente enumeraré las funciones encomendadas actualmente a GESVICAN en relación con el proyecto de ley de vivienda de Cantabria.

Gestión del parque público de vivienda. El primer bloque es el parque público de vivienda, núcleo estructural de la ley.

En este sentido, el artículo 14 crea el fondo público de vivienda y el artículo 15 regula su sección de alquiler asequible.

Asimismo, el artículo 11 define el plan autonómico de vivienda y suelo como instrumento estratégico.

En este marco GESVICAN actúa aquí como gestor integral y desarrolla las siguientes funciones: promueve, construye y adquiere viviendas protegidas rehabilita y mantiene inmuebles, formaliza contratos de arrendamiento, gestionar rentas, revisiones e incidencias, tramita impagos y, cuando procede, procedimientos judiciales, coordina comunidades de propietarios, gestiona suministros y seguros.

El parque público no es una declaración política, es gestión diaria, técnica jurídica y social.

## DIARIO DE SESIONES

Serie B - Núm. 162

4 de marzo de 2026

Página 2803

Dos, movilización de la vivienda vacía, MOVIVA. La ley, incorpora un instrumento clave movilizar vivienda privada hacia el alquiler asequible.

El proyecto de ley dedica a los artículos 19 a 22 al programa de movilización de vivienda vacía; en particular el artículo 19 establece el objetivo del programa; el 20 prevé su gestión por sociedad medio propio; el 21 regula la incorporación de viviendas y el 22 fija las condiciones técnicas y de habitabilidad.

En este marco GESVICAN capta viviendas, verifica su estado técnico gestiona adecuaciones, formaliza cesiones, administra los arrendamientos, gestiona incidencias e impagos, coordina adjudicaciones como el registro de demandantes.

Aquí actuamos como operador público que reduce el riesgo al propietario y amplía oferta para el ciudadano. Es una política de incentivo y cooperación no de imposición.

Tres, emergencia habitacional. La ley reconoce la emergencia habitacional como realidad social.

El artículo 14.2 del proyecto crea la sección de emergencia habitacional dentro del fondo público.

El artículo 24 regula las medidas de atención a la emergencia, incluyendo la creación de la oficina correspondiente.

En ejecución de estos preceptos, a través de la oficina de intermediación hipotecaria y emergencia habitacional GESVICAN gestiona, atención personalizada a personas en situación de vulnerabilidad, intermediación entre partes, asesoramiento jurídico, seguimiento de expedientes, gestión social y asistencial a las personas que necesitan un recurso residencial, coordinación con servicios sociales municipales, elaboración de informes periódicos, asistencia de afectados por okupación ilegal e inquilinización.

No se trata únicamente de gestión administrativa, sino de intervención social compleja.

Esta función se desarrolla mediante encargo específico de la consejería competente con financiación presupuestaria diferenciada.

Fondo público de vivienda y garantías arrendaticias. La ley crea instrumentos financieros de soporte. El artículo 14 también contempla la sección de garantías de riesgos arrendaticio es creando instrumentos financieros de soporte, garantías arrendaticias, coberturas de riesgos, fondos afectados.

En este ámbito. GESVICAN desarrolla una gestión contable diferenciada, control de morosidad, tramitación de incidencias por daños y gestión de seguros de impago. Es decir, aseguramos que la política pública tenga respaldo financiero y trazabilidad presupuestaria. La existencia de garantías es clave para generar confianza en el mercado de alquiler.

Cinco, colaboración público-privada y derecho de superficie. La ley apuesta por ampliar oferta mediante colaboración público-privada, los artículos 25 a 29 regulan la cesión de suelo público y el régimen concesional para vivienda protegida, GESVICAN efectúa gestión en la obtención del suelo público, preparación de licitaciones, seguimiento de concesiones, control técnico y económico. No sustituimos al mercado, estructuramos su participación bajo interés público, es un instrumento para ampliar oferta sin perder titularidad pública del suelo.

Seis, planificación estratégica. El artículo 10 establece la estrategia autonómica de vivienda y el artículo 11 regula el plan autonómico.

GESVICAN preste apoyo técnico mediante diagnóstico del parque público, análisis de suelos, elaboración de informes y apoyo al plan autonómico de vivienda aquí ejercemos una función técnica especializada al servicio de la Administración.

En resumen, GESVICAN se configura conforme al proyecto de ley como gestor del parque público operador del programa de movilización, instrumento de atención a la emergencia habitacional, gestor de garantías financieras, asistencia técnica en colaboración público-privada, apoyo técnico en planificación estratégica, todo ello bajo encargos formales a medio propio, aportaciones dinerarias finalistas, contabilidad diferenciada y control administrativo y parlamentario.

Centrándome en la valoración técnica sobre proyecto de ley de Vivienda de Cantabria, quisiera comenzar señalando que estamos ante un texto ambicioso, integral y estructurador, tal como se desprende del objeto y fines generales de la norma en el título preliminar y artículos iniciales de principios rectores.

La norma no se limita a regular vivienda protegida, sino que redefine el modelo autonómico de política de vivienda, consolidando, planificación estratégica, fortaleciendo el parque público, impulsando la colaboración público-privada y articulando mecanismos frente a la emergencia habitacional y la okupación ilegal.

Desde el punto de vista de GESVICAN, cabe destacar tres aspectos que me parecen fundamentales.

Uno, en primer lugar, señalar que el elemento central es la redefinición del parque de vivienda protegida.

El artículo 8 amplía su concepto y lo convierte en el eje estructural de la política pública. Esto supone pasar de una lógica fragmentada a una lógica sistémica, donde promoción, movilización, rehabilitación y gestión se integran en un único marco.

Se produce una consolidación del concepto de parque de vivienda protegida que incluye vivienda pública, vivienda concertada con privados, vivienda movilizada, vivienda adquirida o rehabilitada y suelo reservado.

Este enfoque refuerza el papel instrumental de GESVICAN como gestor técnico del parque público, amplía el perímetro potencial de gestión, incrementando obligaciones de control y seguimiento de adjudicatarios y aumenta la carga administrativa vinculada a registros y verificación de requisitos.

Ahora bien, su eficacia se sustentará en tres factores. Estabilidad presupuestaria, claridad reglamentaria y coordinación interadministrativa.

El proyecto de ley contempla asimismo el refuerzo de potestades de control, de transmisión y de okupación en el artículo 94 y desahucio administrativo en el 107, que implicará mayor responsabilidad en supervisión, un posible incremento de litigiosidad y una necesidad de protección de protocolos jurídicos sólidos.

Finalmente, regula duración en condiciones del régimen de protección en el artículo 81.

Dos, en segundo lugar, la ley refuerza la planificación mediante la estrategia autonómica y el plan autonómico de vivienda y suelo desde el punto de vista técnico es una mejora sustancial, permite vincular suelo, promoción, demanda real y recursos disponibles.

Especial relevancia tendrá el RAUVS, el registro autonómico unificado de vivienda, y suelo, que puede convertirse en una herramienta de inteligencia pública si se dota adecuadamente.

Tres, en tercer lugar, el texto refuerza de manera significativa las medidas ante situaciones de emergencia habitacional, la consolidación de la oficina de intermediación hipotecaria y emergencia habitacional, y la creación de un fondo de emergencia estructurado, aporta seguridad jurídica y estabilidad organizativa.

No obstante, debemos ser conscientes de que estas medidas pueden incrementar la presión sobre el parque público, por lo que su desarrollo deberá acompañarse con el crecimiento real de oferta disponible.

Por otro lado, en relación con la okupación ilegal, el texto introduce un título específico que diferencia okupación flagrante y otras situaciones. Desde la gestión pública valoramos positivamente la claridad normativa y la previsión de asistencia a propietarios afectados. Sin embargo, conviene subrayar que la eficacia práctica dependerá de la coordinación con Fuerzas y Cuerpos de Seguridad y de la compatibilidad con el marco procesal estatal.

La ley fomenta también la promoción de vivienda para alquiler asequible y apuesta de forma decidida por la colaboración público-privada, especialmente mediante concesiones en derechos de superficie de hasta 75 años.

Este modelo puede acelerar la producción de vivienda asequible, pero exige un control técnico, financiero, riguroso, para garantizar la sostenibilidad del sistema y la protección del interés público.

Un aspecto innovador es la regulación del coliving, cohousing y vivienda rural protegida. Desde la perspectiva de gestión, abren nuevas líneas estratégicas, que pueden ser especialmente relevantes en el ámbito del reto demográfico.

Si comparamos este proyecto con la ley estatal 12/2023, observamos que mientras la norma estatal pone el acento en la regulación del mercado privado, zonas tensionadas, contención de rentas, grandes tenedores, el texto cántabro se orienta más hacia la gestión pública activa, la movilización incentivada y la colaboración estructurada.

En conclusión, la ley ofrece un marco coherente y técnicamente sólido. Su éxito se reforzará con dotación presupuestaria, suficiente, desarrollo reglamentario claro y rápido, refuerzo de medios humanos y tecnológicos, coordinación efectiva con ayuntamientos y servicios sociales.

GESVICAN está preparada para asumir el reto, pero es imprescindible que el despliegue normativo venga acompañado de recursos proporcionales a las nuevas responsabilidades. Muchas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Muchas gracias, D. Carlos.

Puede permanecer en la mesa porque hay sitio para el otro compareciente, don José Antonio Gómez Izaguirre.

## DIARIO DE SESIONES

Serie B - Núm. 162

4 de marzo de 2026

Página 2805

Tiene la palabra cuando quiera.

EL SR. GOMEZ IZAGUIRRE: Hola, buenos días a todos, aunque tengo que empezar diciendo que lo de buenos es una manera de hablar, que es un día tristísimo, tanto para Santander como para Cantabria, como todos saben, y sentimos un gran pesar por todas esas familias.

Dicho lo cual, yo vengo también, como mi compañero, a dar mi opinión de este texto de ley, de este borrador de ley de vivienda que se genera aquí en el Gobierno de Cantabria, en el Parlamento, y que, bueno, yo no me lo había leído hasta que me convocaron, con lo cual, hace unos días repasen los 172 artículos, yo normalmente las leyes ya me las leo, cuando están aprobar definitivamente y me toca, pues son las reglas de juego con las que nos toca los que nos dedicamos, en este caso a la vivienda protegida, pues las reglas de juego.

Entonces bueno total me he leído los 172 artículos y vengo más que hablar un poco de lo que es la sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, que es la, la empresa de la que soy gerente, pues vengo a hablarles un poco de qué artículo me ha llamado especialmente la atención.

Antes y de forma genérica tengo que felicitar a las personas que hayan trabajado y elaborado la ley completa, porque me parece una ley muy interesante, creo que muy bien redactada, a mi juicio y que, además, bueno, pues tiene determinados artículos que me han agradado especialmente, y voy a empezar en concreto, son cuatro, uno de cada título.

En el título 1, el título que habla de competencias de las administraciones públicas, me parece interesantísimo el artículo 13, que es un artículo que nombra y habla de los organismos mixtos Gobierno regional, municipios, ayuntamientos, esto va a ser una herramienta, creo que importantísima, cada vez más creo que va a ser necesaria la colaboración, el ir de la mano gobierno regional y ayuntamientos para el futuro y para cada vez hacer el mayor número de viviendas protegidas posibles, y permítame que hable de viviendas protegidas, porque en principio es a lo que nosotros nos dedicamos.

Ya sé que la ley de vivienda es mucho más amplia y compete a muchos otros factores como mi compañero Carlos ha hablado de la okupación, ha hablado de una serie de cosas.

Yo me voy a limitar a lo que a nosotros nos llevamos dedicando ya muchos años, que es a construir, a promover vivienda protegida en nuestra ciudad de Santander y para nuestros vecinos de Santander.

Entonces, ese artículo 13, a pesar de su número, me parece voy a empezar por el un artículo muy interesante.

En el título 3 hay otro artículo, el 40 que habla de las viviendas asequibles en régimen de alquiler, lo que ha llamado con las siglas VAA que aunque luego remite al título 7 para desarrollarlo ya me parece importante que la ley recoja las viviendas asequibles, y digo esto porque he oído hablar de vivienda asequible, de alquiler asequible durante no voy a exagerar más de un año, quizá dos a nivel nacional a todos los niveles, y yo siempre pensaba cuando le escuchaba, pero si es que no está recogido en ningún sitio que es, así como la vivienda protegida, está perfectamente legislada se sabe el valor que tiene donde la puedes hacer, a quién puede ir dirigida, las viviendas asequibles todos entendíamos el adjetivo asequible, pues que uno puede acceder a ellas de una manera razonable o que respecto al mercado libre iban a tener una rebaja sustancial, pero no había estado recogido hasta ahora, ningún sitio, parece que ahora el título 3 luego el título 7 lo concreta muchísimo más, a pesar de que tendrá que hacerse un reglamento posterior, muy probablemente para concretar mucho más.

En el título IV el artículo 50 me parece también interesante. Esto va sobre okupación y aunque, bueno es un tema que está también muy ahora mismo, muy en primera línea, la okupación de las viviendas y demás sí que el Gobierno de Cantabria va a exigir a los ayuntamientos, a los municipios que envíen no sé cada cuánto tiempo, un censo de viviendas que puedan estar en riesgo de okupación.

Es una labor que se traslada a los ayuntamientos y que va a suponer un trabajo, pero creo que va a ser interesante, igual que es interesante los censos de cuánta vivienda y ocupada porque se habla mucho de la okupación de las viviendas, pero realmente un censo formal como tal, hoy por hoy se está empezando a construir.

Y, por último, el título que más me atañe, por la labor que desarrollamos desde la sociedad de vivienda de Santander, es el título VI el que desarrolla todas las competencias en vivienda protegida.

En el título 6 lo que más voy a destacar, porque bueno, todo lo que es el acceso quienes pueden, etc. ya estaba recogido en la anterior ley de vivienda protegida, la que va a quedar derogada la ley 2014, pero hay un artículo, el 91, que habla del régimen especial.

Yo siempre que alguna vez me ha preguntado a alguien en una entrevista donde fuera que qué opino del IVA en la vivienda protegida, siempre he dicho que la vivienda protegida a un IVA del 10 por ciento es un escándalo, es un escándalo

cuando es un bien y en eso todos vamos a estar de acuerdo, de primerísima necesidad y entonces otras cosas tú vas a la peluquería y no pagas IVA y te que compras una vivienda y tienes que pagar un 10 por ciento de IVA.

Entonces, yo en algunos foros, he llegado a pedir que se suprimiera ese IVA, alguien me miraba raro diciendo hombre, algo de dinero, igual hay que rascar, bueno, pues el mínimo IVA que se pueda si es un tres, un tres, si es un cuatro un cuatro, y aquí el régimen especial, que es el que hasta donde yo sé hace que la vivienda protegida tenga un IVA del cuatro por ciento, lo aplaudo y lo aplaudo, porque este artículo 9, que no es idéntico al que ya existía en la ley anterior de vivienda protegida, va a hacer que mucha gente, mucho comprador de vivienda protegida, mucho inquilino, con opción de compra, que también tenemos muchos de vivienda protegida cuando vayan a ejercer ese derecho de comprar, solo va a tener que pagar el IVA superreducido, que creo que ahora mismo es el cuatro por ciento ojalá fuera menor.

Entonces aplaudo ese artículo, es mi artículo favorito entre los 172. Es un dinero que lógicamente se va a rascar a las arcas del Estado y me parece interesantísimo.

Va a haber mucha gente se lo comentaba hace unos días al director general de Vivienda del Gobierno que aplaudo esta medida, medida que hasta ahora era difícil de aplicar, porque aparte de los ingresos que tuviera la persona que va a ocupar esa vivienda protegida, exigía otra serie de cosas que ahora se han eliminado, ahora exclusivamente va a depender el visado de ese contrato que visara el Gobierno de Cantabria solo va a depender de que ese ocupante de la vivienda, bien sea a comprador, bien sea inquilino, tenga unas rentas por debajo de 3,5 IPREM. En la anterior ley les recuerdo que era el 2,5 IPREM, se ha elevado un punto del IPREM, aplaudo el artículo 91.

Ya para finalizar, porque son simplemente quería resaltar estos cuatro artículos, también tengo que decir que la sociedad vivienda, como ha dicho Carlos Montes en su empresa somos un instrumento de gestión, estamos al servicio del que es nuestro propietario, único en este caso el ayuntamiento de Santander hacemos cuanta más vivienda protegida hasta ahora hemos entregado 1.204, ahora estamos construyendo actualmente de una sola vez, 281 que nos está suponiendo un reto nunca habíamos hecho de un solo golpe 281 VPO y ha sido una oportunidad gracias al desarrollo del sector 1, el último gran sector que se ha podido hacer en la ciudad de Santander antes de que haya un nuevo plan general, empezamos en el sector 4, tampoco voy a hacer un recorrido por la historia de nuestra sociedad de vivienda, pero simplemente decirles que empezamos nuestra andadura hace ya 18 años en el sector 4, luego pasamos al sector 3 que llamo yo Peñacastillo Sur, el 4 es Nueva Montaña bueno no, es primero de mayo y ahora estamos en el sector 1 levantando esos 6 edificios que si pasan por allí; camino del PCTCAN, verán que ya las grúas apuntaban bueno, las grúas ya llevan tiempo, pero la estructura o cuando ves crecer la estructura de los edificios parece que todo va más rápido y quisiéramos que todo fuera más rápido, pero desgraciadamente las obras llevan el tiempo que llevan y pero, bueno, estamos muy contentos, como con el ritmo de cómo va a aquello.

Simplemente decirles eso esa es mi opinión de la ley, volver a felicitar a aquellos que haya entre ustedes tenido que ver en la redacción de la misma y nada a su servicio las veces que necesiten de mi opinión. Gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Muchísimas gracias D. José Antonio.

Abrimos turno para los grupos, Sr. Blanco, Grupo VOX tiene 10 minutos.

EL SR. BLANCO TORCAL: Gracias presidente y en primer lugar dar las gracias a los comparecientes por atendernos en el día de hoy, y le voy a hacer de hacer tres preguntas muy concretas.

Al representante de GESVICAN dado que la valoración ha sido muy positiva de la ley, he visto pocas críticas quería preguntarle si ¿pueden garantizar que con esta ley se va a solucionar el problema de la vivienda? ¿qué habría que modificar para que esto fuera una realidad?

¿Si les parece que la solución al problema del acceso a los jóvenes es regularizar la precariedad? como hace este proyecto de ley y, por otro lado, ¿si les parece correcta la enorme fiscalidad existente en el acceso a la vivienda, más allá la regulación específica?

En el desarrollo de la de una vivienda nueva, cerca del 30 por ciento son impuestos entre IVA, transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, etc. y en el acceso de una vivienda, de un señor que accede a una vivienda que no es nueva, puede llegar al 15 por ciento ¿qué les parece? ¿qué es correcto en el acceso a la primera vivienda, teniendo en cuenta que es un derecho constitucional?

Y al responsable de la sociedad de vivienda del suelo creo que todos podemos compartir que 1 de los grandes problemas del acceso a vivienda es la falta de suelo ¿qué podría hacer esta ley para favorecer el acceso al suelo, para favorecer que los ayuntamientos pongan suelo a disposición? no sé si es ayudarles técnicamente a desarrollar los diferentes planes a todos aquellos ayuntamientos que no tienen capacidad técnica para hacerlo o si el ayuntamiento tendría que hacer llevar a cabo otras medidas, le agradecería que nos contestara.

## DIARIO DE SESIONES

Serie B - Núm. 162

4 de marzo de 2026

Página 2807

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Gracias señor diputado.

Grupo Socialista Sra. Álvarez.

LA SRA. ÁLVAREZ FERNÁNDEZ: Buenos días. Gracias presidente.

En primer lugar, pues gracias a los comparecientes y si, ciertamente hoy es un día muy triste para para todos los santanderinos, cántabros y yo que soy de Monte, pues también bien.

Bien yo quisiera voy a hacer varias preguntas que pueden ser indistintas a uno otro de los comparecientes, fundamentalmente básicamente en cuatro preguntas que son las que puedo tener o que me gustaría que me dieran algún tipo de respuesta en la valoración de la misma y es que la disposición adicional novena establece que la gestión de la vivienda protegida corresponde a la sociedad pública, que tenga la condición de medio propio.

Entonces, yo le he escuchado ahora al gerente y que, y si nos ha dicho algunas que, si hay medios, cuestión de, entonces mi pregunta es ¿GESVICAN está dimensionada técnica y presupuestariamente para asumir la gestión del parque protegido actual y futuro? ¿qué previsión de incremento de plantilla y de recursos tienen? porque, evidentemente, si el parque público a incrementa con los recursos técnicos y humanos que existe ¿es posible?

Y también la otra cuestión en relación también a lo que nos ha dicho SVS, y es que, es que ¿cómo se va a coordinar con los ayuntamientos y con sociedades municipales como la de Santander? es decir, si se va a crear algún grupo técnico, cómo se va a llevar a cabo fundamentalmente se tendrá que hacer algo más bien reglamentario o un decreto que desarrolle la forma de cómo se vaya a llevar a cabo esta coordinación, porque nosotros consideramos que si realmente no hay un refuerzo real de medios, pues difícilmente se puede abordar todo lo que pretende el marco normativo.

La otra segunda idea es que la ley crea áreas prioritarias de actuación en función de criterios como la alta demanda, vulnerabilidad o escasez de suelo.

Entonces, la pregunta también sería para ambos es ¿qué datos objetivos consideran que son imprescindibles para poder delimitar estas áreas prioritarias?, es decir, para poder delimitar un área ¿con qué datos objetivos, con qué indicadores para poder determinar esa área?

¿Si esta figura no la de área prioritaria puede agilizar realmente una producción de esa vivienda, o en ese concepto de vivienda asequible, de Santander o en otros municipios que puedan estar tensionados? y ahora mismo es si hay una coordinación previa entre lo que es el Gobierno de Cantabria y los ayuntamientos para apoyar bueno, pues, para evitar solapamientos o decisiones que sean unilaterales, es decir, porque la eficacia realmente de esa coordinación es que sea algo totalmente técnico y que sea medible, esas al menos nuestra opinión.

Respecto también en la parte referente a la simplificación administrativa, y con esto quiero hablar de la declaración responsable es qué opinión tiene sobre, me parece bien que haya una declaración responsable en cuanto a la calificación provisional de viviendas que puede agilizar promociones, pero también desplaza el control posterior de la misma, esa declaración responsable y por eso pregunto ¿con qué mecanismos de control técnico y seguimiento prevé GESVICAN en este caso para hacer ese seguimiento en la declaración responsable? Porque la declaración responsable es un instrumento que viene ya desde una tradición del norte de Europa, que lo importante no es solo el agilizar el procedimiento, sino el control posterior, que esa es básicamente la esencia de una declaración responsable.

Entonces, si ya se está pensando en cómo se va a llevar a cabo, con qué instrumentos, si la sociedad en este caso la sociedad de Vivienda y Suelo tiene experiencia en este modelo, es decir, de claro, responsablemente, pero si se tiene esos medios para ese control posterior, para evitar precisamente situaciones, bueno, pues de injusticias o de que no se esté viviendo, efectivamente, en esa en esa vivienda protegida.

Esto puede dar lugar a que haya una cierta inseguridad jurídica, es decir, yo estoy haciendo una declaración responsable en cuanto al concepto de vivienda protegida, pero luego con posterioridad esto se comprueba y no se ha cumplido. Otra cosa es que dejemos como administración de no cumplir con nuestra obligatoriedad como administraciones y empresas públicas de seguimiento de la declaración responsable. La declaración responsable es simplificar un procedimiento de "acceso a", pero lo más importante después es el control. Las administraciones tienen que ir al control posterior.

Entonces, ¿cómo se va a articular todo eso? Porque agilizar, y esa es nuestra opinión, no puede significar debilitar las garantías. Y la declaración responsable en numerosas ocasiones se deja, se ve desde el primer momento, pero luego obviamos la, el seguimiento.

Y la cuarta sería sobre este el régimen sancionador al hilo también de esa declaración responsable, del seguimiento de la declaración responsable. Es decir, la ley endurece el régimen sancionador en cuanto a, bueno, pues fraudes o arriendo,

incumplimientos de destino, transmisión indebida... Entonces, ¿qué capacidad inspectora hay en estos momentos? Se prevé un mayor incremento porque si partimos de la declaración responsable, el seguimiento es mayor. Y si hay un endurecimiento sancionador tiene que haber en ese ex post tiene que haber un mayor fortalecimiento de todo lo que es la base administrativa, ¿no? Quisiera saber cuántas inspecciones se realizan actualmente y si el régimen sancionador es aplicable o es meramente disuasorio.

Esas son las cuatro ideas.

Y un poco al hilo de lo que he escuchado, yo quisiera aclarar una cuestión a la representante de la sociedad -es que se me ha olvidado el nombre-, a José Antonio. A ver, en las peluquerías pagan IVA eh, pagan el 21 por ciento de IVA. En la peluquería paga el 21 por ciento de IVA. Hay, en la gran mayoría, en la inmensa mayoría, puede haber un reducido del 10 por ciento. En la inmensa mayoría vamos a la peluquería, todos nosotros, y si no tenemos discapacidad o no estamos en un centro de mayores, que es donde el IVA es del 10 por ciento, en los demás es el 21 por ciento y el cuatro por ciento está en los productos. Entonces, a mí con respecto del IVA eso es algo que tenemos que dejar, que quiero dejar claro, ¿vale? Porque a veces nos podemos quedar en el concepto de aquello cuando la pandemia y cuando una serie de productos se les bajó el IVA, pero todo eso vuelve a la normalidad y las peluquerías en concreto se quejan de ese IVA del 21 por ciento y quieren ir al tipo reducido del 10 por ciento. O sea, que eso, ¿vale? Entonces es un poco por eso.

Y luego también quisiera preguntar, y yo creo que aquí es al representante, al gerente de GESVICAN, respecto a cómo está en estos momentos, y viene al hilo también de vivienda protegida con la calificación de los terrenos del Campón, es decir, con el Ayuntamiento de Santander, es algo que se inició en la pasada legislatura para hacer 200 en un terreno que es de GESVICAN, ¿no?, que se inicia un expediente. Entonces, quisiera saber en estos momentos cómo se encuentra esa recalificación de esos terrenos, qué es lo que está haciendo, el impulso que está llevando a cabo GESVICAN como titular de esos terrenos para que pueda ser suelo urbano y poder llevar a cabo esas, hablan de en torno a 200 viviendas, ¿no?, de vivienda protegida para incrementar el parque público. Porque eso es algo que se inició en la pasada legislatura.

Y ya termino. Yo creo, los socialistas entendemos, que el éxito o no de la ley de esta ley va a depender de los recursos reales que se tengan en el ámbito de lo que he expuesto, de que realmente haya una coordinación institucional efectiva y que haya capacidad técnica de gestión. Entonces lo que queremos es conocer, con esos interrogantes ¿no?, cuál es su visión. Porque para que sea eficaz en la ley, pues tiene que tener instrumentos de desarrollo si no se quedaría tan solo en un documento.

Y muchísimas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Gracias a usted, señora diputada.

Grupo Regionalista, Sr. Hernando.

EL SR. HERNÁNDO GARCÍA: Muchas gracias.

Reiterar a los intervinientes su presencia hoy ante esta comisión en un día tan señalado, que a todos nos impactó lo ocurrido ayer y las consecuencias del mismo, pero la vida parlamentaria, igual que todos, tienen que continuar, aunque lo hagamos con tristeza y con pena.

Sobre las intervenciones me gustaría hacer algunas preguntas que sirvan un poco para, siguiendo el hilo de sus intervenciones.

Inicialmente, al director gerente de GESVICAN: cuando usted ha hablado de viviendas de alquiler asequible, ¿cuántas viviendas gestionan el parque público de vivienda de Cantabria en estos momentos, de estas viviendas de alquiler asequible?; y en relación con él con el MOVIVA, ¿cuántas viviendas realmente se han captado?, ¿se ha hecho algo con las VUT desechadas que nosotros hemos planteado en numerosas ocasiones? Es decir, todas esas viviendas que no han podido inscribirse en el registro de viviendas turísticas y que yo creo que son una fuente real que puede servir para engrosar ese parque de vivienda asequible contactando con los propietarios, haciendo ese trabajo para incorporar esas viviendas al parque de vivienda.

En ese sentido, GESVICAN es un órgano gestor, usted nos lo ha dicho de garantías arrendaticias. ¿Cuántas viviendas tienen en este momento? , ¿cuántas garantías tienen prestadas GESVICAN en esa funcionalidad?, y sobre todo; con la experiencia en relación con los seguros de impagos, que son sin lugar a dudas hasta que la hasta que el parlamento nacional decida acoger, asumir su responsabilidad y cambiar la legislación penal y la legislación de enjuiciamiento para evitar estas situaciones legales, cosa con la que estamos totalmente de acuerdo, hay que dar esas garantías al arrendador, en esa gestión de seguros de impagos , ¿en Cantabria vivimos una situación preocupante o estamos en niveles razonables o incluso mínimos por la experiencia que tiene GESVICAN como órgano sector y puesto que aparece recogido en la ley?

## DIARIO DE SESIONES

Serie B - Núm. 162

4 de marzo de 2026

Página 2809

Me gustaría también preguntarle por el Plan Autonómico de Vivienda: ¿cree usted que sería razonable, debido a los altos precios de la vivienda que existiera, junto a los regímenes ya previstos en el plan estatal, un régimen autonómico propio como existió en otra época con unas posibilidades de acceso a rentas más altas, también precio algo más alto y unas condiciones diferentes?, ¿cree que eso puede ayudar a un mercado que por el nivel de precio metro cuadrado en lo que es la propia construcción eleva los costes de la vivienda a niveles que no se puede, que no se puede llegar? , ¿cree que la existencia de un régimen autonómico propio podría servir también para incentivar en algo ese mercado?

Es verdad que el artículo 94 a nosotros también nos preocupa, el tema del control. Sin lugar a dudas las leyes sirven en cuanto, en tanto en cuanto tienen un régimen sancionador y en tanto en cuanto tienen un sistema de control. Hemos vivido en los últimos días un ejemplo claro de lo que no puede ser el parque público de viviendas; lo hemos vivido en la ciudad de Alicante, donde una promoción pública acaba convirtiéndose en un arreglo entre amigos y sin ningún tipo de control puesto que cuando se inicia el proceso de control se descubre que 14-15 viviendas ni siquiera estaban ocupadas. Eso no puede pasar. Es verdad que aquí esa situación no se ha dado. Es verdad que aquí existen esos elementos previstos, pero es verdad que nos preocupa también cómo se va a ejercitar ese control de un parque de viviendas que va a crecer exponencialmente y que hay que ir asegurando.

Y también en ese sentido, ¿cómo cree que se va a poder articular el desahucio administrativo del artículo 107 y quién va a poner en marcha? Usted nos ha dicho aquí, eso va a generar mucha mayor conflictividad judicial, efectivamente. Pero hay un problema real, conflictividad judicial, ¿qué es? Que la gente sigue en la vivienda durante muchísimo tiempo, y ese es el problema real. El problema real es la falta de vivienda y que, ante los incumplimientos, la administración tiene que ser ágil, la justicia tiene que ser ágil, garantizando todos los derechos.

Usted no ha hablado, bueno, ahí se habla también del papel de la Policía Local en todo este proceso. Algunos ya han avanzado la posible inconstitucionalidad de esa participación de la Policía Local en esas actuaciones. Yo quería saber si tienen alguna opción.

No ha dicho nada sobre el régimen, que sé que como es todo lo va a decir el Partido Popular, pues yo ya se lo adelanto, sobre la duración del régimen de protección. Es decir, el artículo 81 fija la duración del régimen de protección en 80, perdón en 30 años, excepto los distintos supuestos que reducen a 20 y a 10. Yo quiero saber cuál es, cuál es su opinión sobre ese, sobre ese régimen de protección. Y también sobre las posibilidades del cohousing y el coliving en grandes ciudades. Creo que en el mundo rural son proyectos más concretos, que pueden tener su recorrido, pero creo que, en las grandes ciudades, sobre todo pensando en los jóvenes, son proyectos importantes.

En relación con el, con la intervención del director gerente de SVS es evidente que esa colaboración entre las entidades locales y el Gobierno es muy importante, siempre que a las entidades locales se les proporcionen medios. Porque usted mismo nos lo ha dicho. Hay que hacer un censo de viviendas en situación de okupación. ¿Quién lo va a hacer?, ¿qué ayuntamientos lo van a hacer? El suyo sí, tiene medios, Torrelavega también tienen medios. ¿El Ayuntamiento de Laredo? Pues no lo sé. ¿El Ayuntamiento de Santoña? Pues no lo sé, porque cada vez, y estoy hablando de dos de las diez ciudades más grandes de Cantabria, les estamos llenando de competencias a los ayuntamientos, pero no tienen realmente medios para afrontarlas. Creo que traspasar la responsabilidad a los ayuntamientos, sin dotarles de medios, es una de las cosas que tienen que quedar resueltas en esta ley.

Claro, mi pregunta es, usted ha dicho y es evidente que Santander ha llevado a cabo una política importante de desarrollo de vivienda en los sectores, pero usted nos acaba de decir que los sectores se acaban, ¿entiende que una ciudad que sigue con un planeamiento de 1997, puesto que el plan del 12 fue anulado por el Supremo en el 16, es decir, hace 10 años y que nos han dicho que no va a tener plan hasta el año 30, no está limitando de una manera muy importante las viviendas de protección y las viviendas asequibles en nuestra ciudad? ¿No cree que la inexistencia de plan desde el siglo pasado está lastrando el futuro de la vivienda asequible en nuestra ciudad?

Y en relación con las viviendas de El Campón, siento tener que corregir a la portavoz del PSOE, porque no es un proyecto de la legislatura pasada, estaba yo en el Gobierno, es decir, hace bastantes más años. Y ese proyecto se cambió en el Plan General del 12, se consiguió introducir, aunque he de decir que el Ayuntamiento de Santander no fue muy favorable e introdujo unas modificaciones muy concretas, poco interesantes con una parcela a los dos lados de la vía, pero allí se metió. El plan fue anulado y nunca más se supo. Yo creo que desechar un terreno para construir 250 viviendas, originalmente, en el último proyecto 225, creo que no sería razonable, y ahí confío que las administraciones trabajen conjuntamente, avancen y desarrollen un proyecto fundamental en donde más necesita la gente de vivienda, que es en la ciudad de Santander, en el entorno de la bahía y en el entorno de Torrelavega.

Muchas gracias a los intervinientes, muchas gracias señor presidente.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): No hay de qué, señor diputado. Muchas gracias.

Sr. Alonso Venero, Grupo Popular.

EL SR. ALONSO VENERO: Bueno, pues buenos días y, en primer lugar, dar las gracias a los comparecientes, al señor don Carlos Gala y a José Antonio Gómez, por acudir a esta comparecencia para aportar, desde sus responsabilidades, desde sus responsabilidades, su visión sobre la ley de vivienda que estamos tratando en este Parlamento.

Porque tengo que decir, he escuchado decir a los que me han precedido en el turno de palabra que la finalidad de estas comparecencias es escucharles y enriquecer si es posible el texto legislativo, más allá de otras apreciaciones, que sin duda superan sus competencias y superen las competencias de esta propia comisión. Porque para alguna serie de preguntas o cuestiones, sin duda, el Parlamento dispone de otras figuras, como preguntas parlamentarias o incluso comparecencias, que creo que no eran el ámbito de aplicación de esta comparecencia. Porque les hemos convocado para que nos vayan a hablar de la ley de vivienda y del texto, en la medida en la que sea posible enriquecerlo y mejorarlo en ese trámite de comparecencias, ¿no? O sea, más allá de apreciaciones que, sin duda, superan sus competencias, creo o me ha parecido entender.

Por lo tanto, hablamos de una ley de vivienda de Cantabria que, sin duda es, es más que urgente, es más urgente que nunca y que el Gobierno de Cantabria ha puesto encima de la mesa para minimizar esos graves perjuicios que tiene sobre el conjunto de la sociedad de Cantabria y de la sociedad española; porque en los últimos ocho años ha pasado de ser la sexta preocupación de los españoles y de los cántabros a ser la primera preocupación.

Y lo que hemos visto, y con sus intervenciones nos han puesto de manifiesto aspectos relativos a sus áreas de gestión, que es lo que les pedíamos, por lo que venía a hablar, ¿no?, como responsables, que son de dos sociedades públicas encargadas de gestionar e impulsar suelo, y las viviendas de promoción pública, ¿no? Aspectos, sin duda, este último, muy relevante en la posibilidad de acceso a una vivienda digna en régimen de alquiler o de propiedad, ¿no? Creo que es la finalidad que tenemos que poner encima de la mesa todos los que legislamos en este caso, que es nuestra obligación.

Porque la vivienda, como se ha dicho, ya he dicho ya en muchas ocasiones, es la primera preocupación de todos los cántabros, y por eso y por otras muchas razones debe ser una prioridad para todas las administraciones públicas, cada uno en el ámbito de su competencia. El Estado tiene las suyas, la comunidad autónoma las suyas, y las está ejerciendo, y los ayuntamientos también tienen las suyas, ¿no? Y por eso, como decía el Sr. Gómez, sin duda, es muy importante esa colaboración entre las distintas administraciones. Porque hay que decir que la ley lo que establece es un marco legal, que tendrá sin duda un posterior desarrollo reglamentario, y a veces tenemos la tentación de poner el carro delante de los bueyes, ¿no? Entonces yo creo que para ponerlo en ese contexto la figura de la coordinación es absolutamente necesaria y, sin duda, tendrá que tener un desarrollo posterior más detallado. Pero lo que marca la ley es, sin duda, ese marco legal sobre el que nos tenemos que mover.

La importancia y la preocupación de esta ley lo demuestra que el Gobierno de Buruaga ha puesto encima de la ley, encima de la mesa, no solo esta ley de vivienda, sino otras muchas medidas fiscales, de deducciones, modificaciones en el funcionamiento de la CROTU para tramitar, para agilizar trámites urbanísticos, y también en el ayuntamiento de Santander con esas viviendas de promoción que ha indicado el Sr. Gómez, también.

Es evidente que debemos dejar actuar, adecuar la oferta a la demanda, y para ello, sin duda, tenemos que poner a disposición de las administraciones públicas y de la iniciativa privada también mucho más suelo, porque sin suelo es muy difícil aumentar la oferta de vivienda. Esa es la clave, ¿no? Hay muchas otras fórmulas, como también establece la administración, como es la rehabilitación, que sin duda también es una figura importante y que debemos tener en cuenta, pero hay que recordar que todas las estimaciones que hacen los organismos privados independientes cifran en cerca de un millón el número de viviendas necesarias para cubrir la demanda actual en nuestro país.

Por lo tanto, desde el Grupo Popular consideramos esencial este aspecto de obtención de suelo y de la calificación de esos suelos como una herramienta clave para atajar, atajar el grave problema de la vivienda que vivimos.

Y sí me gustaría que en su segundo turno nos hablaran precisamente de ese agotamiento del suelo público y la necesidad de que sus sociedades tienen de adquirir de forma ágil y de agilizar los trámites, como digo, para para su obtención y poder ponerlo a disposición de estas sociedades y desarrollen las viviendas, tanto en régimen de propiedad como en régimen de alquiler.

Y una reflexión que hacemos después de escucharlas ya en varias comparecencias, no las suyas de hoy, sino las que estamos viendo en este trámite de esta ley, es la oportunidad o ventajas e inconvenientes que ustedes ven como expertos también en la gestión, la obligatoriedad de mantener un parque público de vivienda a perpetuidad sin que los inquilinos puedan optar en algún momento a su adquisición, ¿por qué eso no puede ser, desde su punto de vista, una desmotivación para el mantenimiento y la actualización del parque de vivienda por parte de los inquilinos que nunca van a poder acceder a esa vivienda? Digo como reflexión, porque todos conocemos que la vivienda protegida tiene distintas figuras, distintos, regímenes de protección en función del tipo de ayudas o bonificaciones a los que se acceda ¿no?

## DIARIO DE SESIONES

Serie B - Núm. 162

4 de marzo de 2026

Página 2811

Tenemos, no es lo mismo la vivienda pública construida en suelo público y con incentivos públicos que la vivienda pública construida sin bonificación simplemente porque está en suelo público, o la vivienda pública construida por la promoción privada o colaboración pública privada.

Por lo tanto, sin caer en una demagogia fácil, haciendo un trabajo serio y riguroso, atendiendo a las distintas casuísticas, las tenemos que definir correctamente para que el parque de viviendas se mantenga de forma adecuada a lo largo del tiempo, ¿no? y evidentemente, manteniendo en aquellas situaciones de emergencia habitacional todas esas posibilidades que estaba también, que estaban ustedes describiendo en su intervención.

Y también un par de reflexiones sobre su experiencia, ¿no? en el Plan MOVIVA que lo ha indicado también mi compañero del Partido Regionalista, el portavoz, y el teléfono de okupación, que referencia o que está afectando a que precisamente la disponibilidad de vivienda en alquiler en muchos propietarios no lo pongan a disposición del mercado libre o en el mercado por parte del Gobierno de Cantabria, con esos planes, por el temor que tienen precisamente a la okupación ilegal y a la pérdida de patrimonio no inmediato por la renta, que también, sino a veces a la tardanza en el desalojo, o a la inseguridad jurídica que se presenta a estos propietarios como, por lo tanto, la importancia de, de regular esa okupación ilegal, como la penalización por la, la, perdón, estábamos hablando también del régimen sancionador, que tiene rango de ley y que tiene que incluirse -sin duda- y quedar contemplado en la ley.

Sin más, agradecerle su intervención, su conocimiento técnico, como ha quedado demostrado, en el área de sus competencias y a la espera de sus aclaraciones.

Muchas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Gracias, señor diputado.

Sr. Gala, tiene 15 minutos por, para el turno de réplica, por si desea contestar, aclarar, ampliar cualquier cuestión.

EL SR. GALA CEJA: Intentaré contestar ordenadamente a las preguntas de los grupos parlamentarios.

Y empiezo por el Sr. Blanco, del Grupo VOX, que preguntaba si la ley garantiza el problema de la situación actual de la vivienda.

Obviamente, la ley es un texto legal que habrá de tener un desarrollo reglamentario y que abre la puerta a diversas soluciones, pero las soluciones tendrán que venir posteriormente desde el punto de vista del gestor, si habilita posibilidades y, y como he citado anteriormente su desarrollo necesitará de varios pilares, Tanto la dotación económica, tanto la estabilidad presupuestaria, tanto la, el refuerzo de medios y la colaboración interadministrativa.

Preguntaba si la ley regulariza la precariedad en el acceso de vivienda. No entiendo bien la pregunta. El acceso a la vivienda, bueno, en primer lugar, GESVICAN gestiona el parque, no el acceso a la vivienda directamente, que, que es la Dirección General de Vivienda, quien visa los contratos en cada caso, y dar por válida las acciones realizadas por GESVICAN, de comprobación también de las condiciones.

En el caso de la emergencia habitacional, sí hay una comisión mixta que está establecida así en el encargo a medio propio de emergencia, hay una comisión mixta que evalúa la situación personal de las familias, y las condiciones en relación a la disponibilidad de viviendas existentes para poder proponer las adjudicaciones, que es la Administración quien lo hace. En todas estas funciones, GESVICAN, como ya he dicho, tiene únicamente un papel gestor no un papel decisorio.

Preguntaba también si el desarrollo de la vivienda, fiscalidad, sí, la fiscalidad. En este sentido GESVICAN no puede más que atenerse al marco legal y aplicar lo que lo, que está fijado en la legislación. No tiene capacidad de intervención en cuanto a qué tipo de fiscalidad tiene o si o cómo, cómo modificarlo.

Creo que no había más más preguntas.

El Grupo Parlamentario Socialista solicitaba que, si GESVICAN está dimensionado adecuadamente y, si es posible, con los recursos actuales, atender a la previsión de la disposición adicional novena para gestionar por medio propio el parque de viviendas.

GESVICAN, está acostumbrado a ser flexible en su estructura para atender las diversas solicitudes que le va demandando el Gobierno de Cantabria, tanto a través del encargo a medio propio, como de las aportaciones dinerarias, y en este caso, pues la gestión del parque público si efectivamente hay una encomienda de todas las funciones que aquí se prevén que sean realizadas por GESVICAN -no es el caso actualmente-, pues necesitará un refuerzo, se es obvio, no hay, no hay otra forma de hacerlo más que con medios, si se va a hacer así a través del encargo a medio propio para que lo realice directamente GESVICAN.

Las áreas de ocupación prioritaria, creo que es una buena apreciación o una buena definición de su situación y que pueden resultar efectivas, especialmente en el entorno rural. La coordinación entre el ayuntamiento, esa Administración, obviamente, es absolutamente necesaria. Ya he dicho reiteradamente que la colaboración interadministrativa es una de las razones que podrían reforzar el éxito de la ley, y especialmente con las nuevas previsiones que establece que establece la ley.

La declaración responsable. La declaración responsable podría ser efectivamente algo que no resulte suficientemente efectiva. En principio es una agilización, pero requiere una comprobación posterior. Con independencia de que sea un buen procedimiento, o sea mejorable, se está establecida esa posibilidad y la comprobación tengo que decir, en este caso, que GESVICAN no tiene encomendada esas comprobaciones actualmente. Gestionamos el parque, pero, íntegramente, pero no, ni el acceso ni las condiciones legales que si se nos solicita, pues también lo filtraremos y lo pondremos a disposición de la Administración para que sea quien resuelva, si procede una actuación u otra.

Los terrenos de El Campón. No son propiedad de GESVICAN, son del Gobierno de Cantabria y el Gobierno de Cantabria está realizando las actuaciones junto con el ayuntamiento, que considera pertinentes para poder habilitarles y poder desarrollarlos en un momento dado, si así se decide, GESVICAN recibirá esos terrenos y la encomienda de construirlos, y como hacemos con otras promociones, pues lo llevaremos a cabo de la mejor manera que podamos con agilidad, con claridad y con transparencia absoluta, como estamos haciendo actualmente con las doscientas 75 viviendas que se están llevando a cabo, bien por acción directa o bien a través de la colaboración público -privada y de otras actuaciones que estamos preparando por solicitud del gobierno.

El Partido Regionalista preguntaba por cuántas viviendas de alquiler asequible tenemos actualmente en el parque. Bueno, el parque a datos del año 2025 está constituido, perdón.... vamos a ver, gracias. A 31 de diciembre del 25 está constituido por 399 viviendas en total, de las cuales 383 estaban ocupadas (quiero decir arrendadas) y 16 estaban libres; de las cuales solamente tres estaban realmente disponibles en ese momento. Es decir, tiene una tasa de ocupación del 96 por ciento, lo cual considero que es muestra de una eficiencia en cuanto a la okupación, porque las que no estaban ocupadas son porque tras la sustitución de un inquilino por otro, la vivienda tiene que repararse, habilitarse, verificar realizar los trámites para obtener un adjudicatario o realizar los contratos y finalmente se ocupa. En este proceso hay una serie de viviendas que están adecuándose, o que están tramitándose para llevarse a cabo, con lo cual el parque ha tenido el año pasado se han incorporado cuatro nuevas viviendas y he tenidos seis bajas por venta; es decir, por ejercicio de una opción de compra. Históricamente hubo 436 incorporadas y 36 bajas, hablo de históricamente.

Preguntaba, preguntaba, pues, pues eso, la dimensión del parque que se aumentaran con estas viviendas que estamos en ejecución, que progresivamente se van a ir incorporando y con otras actuaciones en colaboración con los ayuntamientos, que ya estamos iniciando convenios o preparando convenios para poder llevar a cabo actuaciones de adecuación o de incorporación al parque de cesión de la gestión del alquiler a GESVICAN.

Y con respecto al MOVIVA, pues vamos a ver, con respecto al MOVIVA ha habido una solicitud escasa: de las solicitudes que ha habido algunas viviendas no reunían condiciones; otras finalmente, pues probablemente por el cambio de tendencia del mercado de alquiler con respecto a cuándo se hizo el decreto que ahora, pues parece que, que puede ser más interesante para un propietario alquilarlo directamente que sujetarse a las condiciones de MOVIVA, pues se hayan reducido también la oferta. Y pensamos que con un desarrollo adecuado a través de la ley es una herramienta absolutamente eficaz -y lo ha sido así en otras comunidades- y muy conveniente para garantizar con los particulares un uso de la vivienda tranquilo por parte de la propiedad puesto que el Gobierno, o sea GESVICAN en este caso como gestor, va a cubrir las posibles paréntesis que podría haber en la okupación, los daños que se generen, toda la cuestión social y jurídica que pueda plantearse y le garantiza retornarle la vivienda en perfectas condiciones a la finalización de su incorporación al programa.

El Plan Autonómico de Vivienda; si podría coexistir con la normativa autonómica, no...si pudiera haber un plan autonómico coexistiendo para el acceso a las viviendas a rentas más altas y si podría servir esto para incentivar el mercado. Entiendo que hace referencia a que históricamente, pues ha habido varios tipos de vivienda protegida, y uno de ellos eran para unas rentas más altas y con unas condiciones diferentes. Esto no está actualmente y no es GESVICAN quien tiene que juzgar si, si eso activaría o no el mercado, son decisiones políticas que no nos corresponden a nosotros en la gestión; si fuera así y se implementa, pues desde luego, en la medida en que nos toque, realizaremos las funciones que nos tienen encomendadas.

¿Cómo se va a realizar el control al que hace referencia al artículo 94 y en relación también con el 107? El control, como he dicho anteriormente, no es una labor que tengamos encomendado en GESVICAN, tendríamos que organizarlo y establecerlo, si así se nos encomienda, y según el desarrollo reglamentario que tenga y la colaboración administrativa, y no perdón.... Y la, y la situación para los desahucios administrativamente pues se hace con absoluta, con ajuste absoluto a la normativa legal y es precisamente ese marco legal el que condiciona la posibilidad de actuación genérica. En GESVICAN antes de llegar a esa situación se intenta hacer una mediación, se intenta ver una forma de refinanciación y cada una de las viviendas tiene suscrito un seguro de impago que cubre esa primera, ese primer periodo en que puede resolverse, pues para la situación de morosidad y si finalmente, pues no queda más remedio, pues se hace el procedimiento judicial de desahucio y si el si el juez así lo decide, se produce el alzamiento.

## DIARIO DE SESIONES

Serie B - Núm. 162

4 de marzo de 2026

Página 2813

En el caso de la vulnerabilidad, esta situación no es similar, pero atendiendo a las circunstancias sociales y ahí sí que se hace una mediación social directa con las personas para ver en qué manera se les puede ayudar a salir de esa situación; verificar si es circunstancial, si va a ser de una manera permanente o si se debe a una donosidad, es decir que, bueno no quiero pagar, no pago. Y en función de eso pues se actúa en cada uno de los casos.

La duración del régimen de protección de 30 años o 20 o 10, pues vuelve a ser pues una decisión política en qué nosotros no intervenimos en, con respecto a cuándo una vivienda no, no, no se descalifican las viviendas del parque y si uno particularmente tiene una vivienda que está calificada, pues resolverá con la administración, con la Dirección de Vivienda la descalificación cuando llegue el plazo. Pero no intervenimos, como gestores no intervenimos en estas funciones.

El censo con los ayuntamientos, me parece que es una pregunta para ti y las viviendas del Campón.

Por último. Vale, el PP... Sí, perdón. La necesidad de que los ayuntamientos aporten suelo y la, y la participación vamos, tanto para promoción de vivienda pública con suelo público o con suelo privado. Evidentemente, la existencia de suelo facilita la posibilidad, no es que la facilite, es que de no existe suelo no la habría; pero posibilita el que pueda llegarse a construir viviendas en uno u otro régimen y son las previsiones del plan y su desarrollo las que nos dirán pues el nivel de aceptación que tiene en la promoción privada. Y en la promoción pública en función de los recursos disponibles también así será.

Con respecto a la participación privada, la ley hace una especial referencia a la colaboración público -privada para incrementar el parque público. Esta es una forma que tiene todas las garantías legales y que permite la creación, el aumento del parque público sin perder en ningún momento la titularidad, la administración, y con una ventaja de no despatrimonializarse.

Actualmente estamos realizando en GESVICAN por este procedimiento de concesión del derecho de superficie, por un periodo de 75 años, 212 viviendas en actuaciones en seis municipios, y todo el proceso está controlado por GESVICAN tanto desde el proyecto a la ejecución de las obras como después la explotación de estas viviendas por parte del concesionario con absoluto control en las incidencias que vayan produciéndose en la, en las transmisiones, verificar que todo se está haciendo por el particular, que es quien lo gestiona, en este caso hacemos una labor de vigilancia y recibimos informes, recibiremos porque hemos empezado con ello informes periódicos y se resolverán conjuntamente cada incidencia para que tengamos siempre la garantía de que se está llevando a cabo la utilización de esta, de este derecho cedido, en las condiciones adecuadas.

Sí bueno, la necesidad citaba la emergencia habitacional y el teléfono de okupación. El teléfono de okupación se ha instalado en GESVICAN recientemente, dentro del encargo de emergencia habitacional, se está prestando atención a las solicitudes los requerimientos de personas afectadas por okupación o iniquiokupacion.

Actualmente se están produciendo diversas solicitudes, se les da asesoramiento legal en cuanto a qué procedimiento deben seguir, y también, pues apoyo del trabajador social en los casos que sea necesario, actualmente se están produciendo más llamadas por iniquiokupación, llamadas u otro tipo de contacto por iniquiokupación que por okupación.

La emergencia habitacional realiza, la oficina de emergencia habitacional, realiza una función que viene a resolver, pues casi novecientas consultas anuales, hay 113 expedientes activos acumulados, opera al parque público y formaliza y prorroga más de 80 contratos anuales, gestiona los impagos con acuerdos con aseguradoras y en último término el desahucio, resuelve 275 casos favorables desde su apertura.

El peso actual de la actividad está en la emergencia habitacional por impago del alquiler, en la solicitud de alquiler social y en la gestión del parque público y morosidad.

La problemática hipotecaria, en cambio, ha disminuido en términos relativos, por la prórroga legal en los desahucios.

Espero haber atendido a las preguntas formuladas y estoy a su disposición para cualquier otra.

EL SR. LIZ CACHO: Muchas gracias.

D. José Antonio Gómez, tiene la palabra.

EL SR. GOMEZ IZAGUIRRE: Gracias.

Voy a ser lo más escueto posible y regalarle los seis minutos a mi compañero Carlos, que se ha pasado.

Bueno, en cuanto a también me por orden un poco intervención, el diputado de VOX hablaba de la fiscalidad en la vivienda protegida.

La vivienda protegida he hablado de un 30 por ciento de impuestos hasta donde yo sé la vivienda protegida solo cuando tu vendes una vivienda protegida en primera transmisión pagas un IVA del 10 por ciento, que como he dicho en mi primera intervención me parece muchísimo, igual no tenía que haber hablado de peluquerías, no, perdón, o sea llevo vendidas 1.000 viviendas protegidas y todo el mundo paga el 10 por ciento de IVA, si es régimen especial, claro pero la vivienda protegida ahora mismo, que es genérica, es el 10, todo lo que nosotros hacemos es vivienda protegida, ojalá empiece a haber ahora mucha vivienda en régimen especial, las mil y pico que hemos vendido al 10 por ciento, que ha pagado la gente, pero a partir de ahí no hay más, o sea, como ha hablado del 30 por ciento de impuesto, no sé por qué...

(murmullos)

En vivienda libre nueva, bueno, yo en protegida absolutamente es el 10 y el IBI además está reducido un 50 por ciento durante los 10 primeros años no hay AJD, de porque no hay actos jurídicos, lo cual se ahorran ahí también un dinerito los compradores y, bueno, en principio ya le digo que ojalá no tuviera impuesto antes hablé por error y lo siento de las peluquerías, igual tenía que hablar de los dentistas que no tienen ese IVA, pero bueno da igual.

Y luego he hablado de que los ayuntamientos pongan a disposición más suelo que tengan para hacer más vivienda. Bueno, yo le puedo decir solo en caso de Santander, aunque es una cosa del ayuntamiento, yo vengo como la sociedad de vivienda, que el ayuntamiento de hoy no tiene ni una parcela en régimen de vivienda, para vivienda lógicamente, que no esté ya promovida en vivienda VPO, es decir, no es decir, pues darme esta otra que tienes allí, no, no, no hay más vivienda a día de hoy toda las viviendas patrimoniales que tenía de uso residencial el ayuntamiento, las ha convertido y las ha hecho mediante la sociedad de vivienda en promociones de VPO.

Nosotros, nuestro parque de vivienda, así como también le han preguntado, nosotros tenemos actualmente 247 viviendas en alquiler con opción de compra, prácticamente todas, salvo 30 que son sin opción de compra, porque están dedicadas a jóvenes menores de 36 años entonces tenemos 247 estamos haciendo en alquiler en el sector 1 otras 105, porque es de esas 281 antes no lo dije, uno son en venta y 105 serán en alquiler, con lo cual dentro de un año aproximadamente tendremos un parque de 352, aparte de las 185 de vivienda social que tiene el propio ayuntamiento y que gestiona con sus servicios sociales el ayuntamiento eso sumará 537 viviendas de parque de alquiler, de vivienda en alquiler.

Me gustaría concretar que la vivienda social, aunque supongo que todos lo saben, y la vivienda protegida no necesariamente tienen que ser lo mismo, de hecho, casi nunca lo es.

Yo creo que las 185 viviendas sociales que maneja el ayuntamiento de Santander dudo yo que ninguna de ellas sea vivienda protegida, porque, entre otras cosas porque son muy antiguas y muy probablemente ya no tenga esa condición si alguna vez la tuvieron, que no lo sé, porque, como les digo, lo gestiona el propio ayuntamiento.

Nosotros, desde la sociedad vivienda, no hacemos vivienda social no significa que no nos gustaría hacerla, pero hoy por hoy no, lo hacemos vivienda protegida a la mitad del precio del mercado libre para santanderinos.

Para que se haga una idea en el sector 1 el precio de venta de nuestras viviendas y, por tanto, de alquiler, porque al final quienes saben que es un porcentaje del valor en venta de la vivienda va a ser de 1.336 euros el metro cuadrado construido.

Ahora mismo, el último dato que el ministerio publicado del precio medio de la vivienda libre en Santander creo recordar que es el último trimestre del 2025, estaba en 2.280 aproximadamente.

Santander es una ciudad es una capital cara dentro de las 50 capitales de España estamos en el puesto número 13 la primera todos saben que San Sebastián, Madrid, Barcelona etc. la número 13 ahora mismo es Santander, y yo creo que fue uno de los motivos, en su momento estábamos incluso más arriba, antes de empezar a hacer de promover vivienda protegida, y hace 20 años estábamos mucho más, estábamos por encima estamos en el top ten, estamos dentro de las 10 capitales de provincia más caras de España, cosa que en absoluto es proporcional al tamaño que tenemos un tamaño medio, si ordenamos por tamaño en las 50 capitales de España estamos en el puesto 25, o sea, ni en la primera mitad ni en la segunda, justo en el ecuador de tamaño de capitales de las 50 provincias españolas.

Entonces, ¿qué quiero decir con eso? hay que seguir haciendo más vivienda protegida porque hay que seguir consiguiendo que el precio medio de la vivienda en Santander, toda de la libre más la que hacemos nosotros, vaya bajando cada vez un poquito más.

Entonces, no hay más suelo a disposición, desgraciadamente, porque puedo decir una frase que podría ser un eslogan, suelo, que hay suelo, suelo que convertimos en vivienda protegida en la ciudad de Santander.

En cuanto a la diputada del Partido Socialista, habla de áreas, primero, ha hablado del tema de que si los organismos mixtos gobierno, ayuntamiento, bueno, la verdad es que no lo sé, no le puedo contestar, porque yo he dicho que es un artículo que me gusta, ojalá esos organismos mixtos se conviertan en una realidad entre ayuntamiento y gobierno, pero

## DIARIO DE SESIONES

Serie B - Núm. 162

4 de marzo de 2026

Página 2815

dependerá por descontado del ayuntamiento y del gobierno correspondiente, del ayuntamiento correspondiente y del Gobierno de Cantabria que así ojalá lleguen a buen puerto y se hagan esas esos organismos mixto, pero no le puedo decir más sobre el tema, porque tampoco le va a afectar a la sociedad de vivienda directamente.

Las áreas prioritarias pues también es una cosa que tendrá el Gobierno de Cantabria que desarrollar no sé dónde las implantará o las, dejara de implantar, pero tampoco cuando he leído un poco la ley, no me he parado mucho en ello, porque las cosas que son directamente prioridad del Gobierno de Cantabria o que es el Gobierno de Cantabria quien va a tener lo que poner o desarrollar, pues no me he parado en ellas.

Si me voy a parar en lo de la declaración responsable, cuando le he oído hablar de la declaración responsable, pensaba yo que se estaba refiriendo a la declaración responsable que has, de unos meses para acabar todos los promotores, bien seamos públicos o privados, podemos hacer frente a los ayuntamientos para conseguir agilizar las licencias, tanto de construcción como posteriormente de primera ocupación.

Porque, claro, luego he visto que ha hablado de la declaración responsable en cuanto a qué personas pueden entrar, no entrar a ocupar esas viviendas protegidas. Yo, sinceramente eso es un tema que nosotros, como bien sabrá, todas nuestras viviendas protegidas se adjudican mediante un sorteo público ante notario, y luego es el Gobierno de Cantabria, quien nos da el visado de los contratos, bien de venta o bien de alquiler con opción de compra, que es a lo que nos dedicamos. Entonces yo aplaudo la declaración responsable, que nos ha hecho agilizar muchísimo el poder comenzar las obras de nuestros edificios, lo cual no quita para que luego posteriormente la administración sigue teniendo la obligación, lo que pasa es que lo hará a toro pasado, de fiscalizar que eso que tú has dicho en tu declaración responsable que lo dice el autor de cada proyecto, cada arquitecto, que está construido conforme a unas determinadas características, luego la Administración tiene un plazo por delante para ir, analizar y ver que, efectivamente, lo que tú has dicho en la declaración responsable se ha cumplido; pero nos va a hacer ganar un montón de meses tanto en los inicios de obra como posteriormente, en que la gente pueda acceder a esas viviendas ya y a usarlas como propietario o como inquilino.

Pero no, sobre la declaración responsable, de luego quién va, quién no va y si cumple o no cumple con las con las condiciones no lo conozco y supongo que sea una potestad del propio Gobierno de Cantabria.

El diputado del Partido Regionalista, Pedro, hablaba, me preguntaba por el plan general. Bueno, yo es un tema que habría que preguntarle al propio Ayuntamiento de Santander. Yo no le puedo dar una opinión de si va a haber más suelo, seguro que con el nuevo plan que se ponga en marcha habrá más suelo, pero es que es una... Yo vuelvo a repetir la frase que le he dicho al diputado de VOX suelo que dan a SVS, suelo que en el menor tiempo posible tratamos de convertir en viviendas para los ciudadanos de Santander. Entonces no, es una respuesta más para el ayuntamiento que estarán supongo, elaborando el plan general, si es que lo han empezado, que no lo sé.

Y luego, por último, en la intervención del Partido Popular, pues nos ha preguntado también un poco de si se va a poder, un poco al hilo de lo que decía también VOX ¿no?, si se va a poder conseguir más suelo. Ojalá, o sea, es decir, todo el mundo estamos todos de acuerdo en que cuanto más suelo haga, haya para, para construir vivienda protegida y, cómo no, vivienda social y cómo no, vivienda asequible, porque puede haber de todo, y la vivienda asequible además, dice la ley, que es otra cosa buena, que tendrá la consideración de vivienda protegida, porque mientras haya vivienda protegida hay fiscalización y habrá un Gobierno regional que fiscalice quién va a ella, si está, si no está, se incumple, si hay que sancionar o no.

Entonces, bueno, pues yo aplaudo que la vivienda social, que la vivienda de alquiler asequible la da quien la haga y la da sobre el suelo, que la haga tenga consideración a todos los efectos, lo dice la ley, de vivienda protegida.

Y, bueno, por finalizar así breve, que, para no gastar mucho tiempo, a eso, dijo el portavoz del PP, ¿no? que veníamos aquí a ver si podíamos enriquecer en cierta manera este borrador de ley. Yo sinceramente he de reconocer que no me siento capacidad para enriquecerlo, porque me ha gustado mucho, o sea, yo a esta ley le pondría 8,90 por poner una nota, y me gusta. Vuelvo a felicitar a los que hayan intervenido en ella, que no sé quiénes son, pero me gusta la ley. Yo las leyes, como he dicho al principio, ya las suelo manejar cuando están aprobadas; esta no sé si va a tener muchas modificaciones o no, pero cuando lo esté publicada en el boletín pues serán nuestras reglas de juego.

Muchas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Muchas gracias, Sr. Gómez,

Dúplica Sr. Blanco, Grupo VOX.

EL SR. BLANCO TORCAL: Dar las gracias a los intervinientes como es habitual en este turno.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Sra. Álvarez, Grupo Socialista.

## DIARIO DE SESIONES

Página 2816

4 de marzo de 2026

Serie B - Núm. 162

LA SRA. ÁLVAREZ FERNÁNDEZ: Pues nada, lo mismo, muchísimas gracias y ha sido, evidentemente, escuchar siempre es enriquecedor.

Gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Sr. Hernando, Grupo Regionalista.

EL SR. HERNANDO GARCÍA: Lo mismo, agradecerles sus intervenciones, su respuesta bastante detallada a todas las preguntas, obviando así la preocupación que tenía el portavoz del Partido Popular sobre si nos habíamos excedido o no de las cuestiones.

Yo creo que el artículo 40 habla del alquiler asequible, el artículo 135 a 141 del MOVIVA, el artículo 94 del control, el 107 del desahucio, el 96, el 81 de la duración de la protección en la ley. Creo que son los artículos sobre los que hemos preguntado. Creo que además es una facultad de la oposición de preguntar a todo ello y en ese sentido les agradezco enormemente que ustedes han respondido.

Y hago mío su eslogan del Ayuntamiento de Santander y su última respuesta: hasta el 2030 no habrá más viviendas protegidas en la ciudad de Santander.

Muchas gracias

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Gracias señor diputado.

Sr. Alonso, Grupo Popular.

EL SR. ALONSO VENERO: Bueno pues reiterar el agradecimiento, como no, por la explicación respecto a sus responsabilidades, respecto a sus responsabilidades y el agradecimiento por la generosidad en las explicaciones e incluso preguntas que, a mi entender, no eran cuestiones de la ley, sino de gestión actual de sus labores ¿no? Creo que, por lo tanto, agradecer les la respuesta tan amplia y tan detallada, aunque evidentemente escuchar siempre enriquece, para eso estamos aquí.

No sé si al texto legislativo le podemos aportar algo de sus aportaciones. Agradecerles, cómo no, el detenimiento con el que han atendido a esta solicitud de comparecencia. El estudio que han hecho de la ley, su respaldo a la ley, se lo agradezco en nombre del Grupo Popular, como no. Y lo que queremos o deseamos en estas comparecencias es precisamente escuchar a quienes gestionan el suelo, a quienes conocen la ley para la medida de lo posible, el marco normativo que va a recoger esta ley y su posterior desarrollo reglamentario sea beneficioso para todos los ciudadanos de Cantabria, para que haya más suelo a disponibilidad, para que ustedes, a través de sus sociedades pueden desarrollar todos esos proyectos públicos y que la vivienda si ocupa titulares sea por la que estamos construyendo y no por las que se dejan de construir.

Muchas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Muchas gracias, diputado.

Muchas gracias a todos los portavoces por su tono y muchas gracias especialmente a los comparecientes por su buena disposición en venir aquí a comparecer por su tiempo y por sus aportaciones.

Muchas gracias.

Se levanta la sesión.

(Finaliza la sesión a las trece horas y cuatro minutos)