



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

(Comienza la sesión a las diez horas y nueve minutos)

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Buenos días y disculpen el retraso, sobre especialmente aquellos que han venido a comparecer, perdonen el retraso.

Gracias y bienvenidos a esta Comisión de Fomento, Vivienda Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, reunida en sesión de hoy 25 de marzo de 2025.

Se abre la sesión, pero antes de tratar el punto incluido en el orden del día, informo a la Comisión que, tras la alteración por circunstancias ajenas a esta Cámara del calendario de comparecencias para informar el proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria y su inminente finalización esta semana, no se prevé que sea posible celebrar la comparecencia de un representante de CEOE-CEPYME Cantabria, dentro de dicho calendario, dentro del calendario que habíamos previamente aprobado.

Por tanto, someto a los miembros de la comisión la posibilidad de desechar la comparecencia, que puede aprobarse por asentimiento ¿De acuerdo?

¿De acuerdo el representante de VOX que era el proponente? Bien.

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

**Único.- Comparecencias de D. Jaime Paino de Pedro, Presidente de la Asociación de Viviendas de Uso Turístico de Cantabria (AVUTCAN), de D.ª Montserrat Abascal Cabarga, Presidenta de la Asociación para el Fomento Inmobiliario de Cantabria (AFICAN), un representante de la Plataforma de Afectados por la Ocupación de Cantabria y D. Miguel Ángel Sáinz Diego, secretario de Asociación de Constructores y Promotores de Cantabria, para informar el Proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria. [11L/1000-0010]**

EL SR. BLANCO TORCAL: Comparecencia de D. Jaime Paino de Pedro, presidente de la Asociación de Viviendas de Uso Turístico de Cantabria, AVUTCAN; D.ª. Monserrat Abascal Cabarga presidenta de la Asociación para el Fomento Inmobiliaria de Cantabria, AFICAN; de un representante de la Plataforma de Afectados por la Ocupación de Cantabria y de D. Miguel Ángel San Diego, secretario de la Asociación de Constructores y Promotores de Cantabria, 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 del 21, se desarrollará de la siguiente manera: intervención de los comparecientes, D. Jaime Paino de Pedro, D.ª. Monserrat Abascal Cabarga, D. Ricardo Bravo y D. Miguel Ángel Saiz Diego, por tiempo máximo de 10 minutos cada uno.

Y sin más, ruego al Sr. Paino de Pedro, si es tan amable, que nos acompañe a la mesa para iniciar su comparecencia.

EL SR. PAINO DE PEDRO: Primero quisiera agradecer la comparecencia que nos hayan invitado a hablar.

Segundo, disculpadme porque....

Primero agradeceros que nos hayan invitado a asistir.

Segundo disculparme porque tengo un buen constipado y seguramente me cueste hablar, pero bueno, intentaré ser breve.

Yo hoy vengo, no como especulador, no vengo como (...) no vengo como multipropietario, no vengo como un fondo de inversión ni como un fondo buitre, no vengo incluso como una inmobiliaria bancaria, yo vengo como un ciudadano, vengo como Jaime, como Mercedes que tiene un piso en la calle Burgos, vengo como Paco que tiene una vivienda que vive en Castro Urdiales, y tiene también una vivienda, vengo como Ludmila, que es una ucraniana que vino hace muchos años, ha conseguido comprar una vivienda hipotecada y alquila una habitación.

Vengo como 6.500 propietarios, que somos propietarios de viviendas de uso turístico, no somos empresas, somos propietarios individuales, somos 6.500 contribuyentes y sobre todo somos 6.500 personas fundamentales para el tejido empresarial y económico de esta comunidad.



Lamentablemente no quiero generalizar, pero para ustedes no somos eso. Somos una perfecta cortina de humo a la que achaca la falta de planificación durante años en el problema de la vivienda. Regular 6.500 viviendas es fácil, planificar durante 20 años es difícil, crear licencias, cesar eliminar licencias es rápido, modificar planeamientos es lento, señalar a propietarios individuales da titulares, construir viviendas asequibles exige presupuesto y valentía política.

Nos convierten en el problema, porque es más sencillo que reconocer errores propios, nos señalan porque electoralmente somos útiles, pero no porque honestamente crean que nosotros somos la causa real del problema de la vivienda. Cuando no se planifica vivienda durante 20 años, siempre más tentador buscar culpables que asumir las responsabilidades.

Señorías, hoy la casualidad ha querido que hoy sea el día en el que el Decreto 50/2025, cumple 8 meses, los 8 meses que no dio ese decreto para adaptarnos a una nueva regularización; 8 meses, para hacer expedientes ya inscritos; 8 meses para revisar actividades que eran plenamente legales, muchos meses para volver a empezar de cero. Y hoy justo, hoy, miles de propietarios han quedado fuera de la legalidad administrativa, no por incumplir, no por fraude, no por sanción firme, sino por un cambio normativo aplicado con efectos retroactivos.

Antes de ayer el consejero de Turismo estuvo en esta casa y dijo que de los 6.500 propietarios o inscripciones en el registro solo no, no llegaba a 1.000 los que habían presentado la documentación requerida, solo 5 días antes de que caduque el plazo. Eso no es un incumplimiento ciudadano, eso es el fracaso de una norma imposible de cumplir.

Hoy comienza un daño económico sin precedentes a la economía de Cantabria, no es una opinión, es la consecuencia directa de las decisiones que han generado la inseguridad jurídica masiva que nos ha provocado.

Pero antes le hablar de lo que se destruye voy a hablar de lo que tenemos. Todos sabemos lo que tenemos, tenemos un territorio extraordinario, 2025 fue el año el mejor año turístico en la historia de Cantabria del siglo XXI, más de 2 millones de visitantes, más de 6 millones de pernoctaciones, 430.000 turistas internacionales que han generado un gasto de más de 500 millones de euros. Somos el 13 por ciento del PIB, el turismo es el 13 por ciento del PIB, movemos más de 35.000 empleos y generamos más del 14 por ciento del empleo de Cantabria.

Cantabria se ha convertido en un destino de moda, un destino de turismo de calidad, familiar, cultural, gastronómico, de naturaleza, no de borrachera; un turismo de calidad que gasta, que repite y que recomienda. Las cuevas, los valles, la gastronomía, el camino, los Picos de Europa, los mercados, los puertos, el arte rupestre; todo eso lo quieren ver la gente que está fuera.

Y aquí está la contradicción de este Parlamento, que no puede ignorar. El propio consejero de Economía dijo que Cantabria tiene ante sí una oportunidad histórica y que el estudio impacto del Gobierno concluye que la clave es descentralizar y desestacionalizar, y, sin embargo, el mismo Gobierno que celebra estos datos es el mismo Gobierno que en julio de 2025, hace un real decreto que construye el instrumento, que lo hace posible, porque el turismo cultural, gastronómico y de naturaleza que tanto celebran ¿dónde se van a alojar? ¿desde dónde se recorren los Valles Pasiegos, visitan Altamira, van a Fuente Dé, o a los pueblos o a la ciudad?

Se lo digo a ustedes, desde una vivienda de uso turístico, desde la casa de Jaime, de la casa de D<sup>a</sup>. Mercedes, desde la casa, desde la habitación de Ludmilla, desde la casa de 6.500 propietarios, que ustedes acaban de dejar al borde de la ilegalidad, 6.500 propietarios, por favor quédense con las cifras, que representan más de 40.000 camas, plazas alojativas en Cantabria casi el doble que las plazas hoteleras que existen en esta comunidad.

Somos la tipología de alojamiento con el 60 por ciento de las plazas que ustedes quieren eliminar, ¿dónde se van a alojar las personas que quieren evitar? No existe un turismo cultural, gastronómico, de naturaleza distribuido por todo el territorio sin las viviendas que lo hacen posible en cada municipio, que son las viviendas de uso turístico.

Han utilizado contra nosotros narrativas, pero nosotros respondemos con datos, datos firmados por un perito judicial, datos del INE, de la Agencia Tributaria, del Catastro, del Ministerio de Hacienda hacen no opiniones, hechos. Las viviendas de uso turístico han generado 350 millones de euros de gasto turístico al año, somos el 60 por ciento lo vuelvo a decir, el 60 por ciento la capacidad alojativa de esta comunidad. El turismo extranjero se gasta 2.000 euros por su estancia, casi el doble que el que está alojado un hotel, y durante su viaje utiliza más de 130 servicios, el dinero llega al bar del pueblo, a la tienda, al Día, al taxista, al fontanero, no se queda en la caja de una cadena hotelera.

Estamos hablando que se van a perder más de 5.000 viviendas de las 6.500, vamos a perder 30.000, 3.000, 30.000 plazas de alojamiento, lo que significa que vamos a perder más de 3.500 empleos directos. El impacto económico total para esta comunidad va a ser de más de 1.500 millones de euros en dos años, señores, no se puede superar el turismo con una mano y con la otra señalar a quienes lo hacen posible, que somos en gran parte, las viviendas de uso turístico.

El propio Gobierno habla de descentralizar para llevar a la riqueza los valles, a los valles pasiegos de nuevo, a la nueva joya de la corona. Pues bien, sin viviendas de uso turístico, esos valles no tienen proyecto porque las viviendas de



uso turístico están presentes en 100 de los 102 municipios. En los municipios somos la única modalidad alojativa existente, no hay un hotel, hay una familia que ha rehabilitado una casa abandonada, que invirtió sus ahorros y que ahora sostiene con esos ingresos esa casa y esa casa hace que el bar del pueblo tenga clientes, que la tienda de la comarca venda, que el guía de senderismo trabaje y que el municipio tenga población.

Pero vamos a hablar de la ley de vivienda que ustedes nos presentan. No se discute el derecho a la vivienda digna, no se, nadie discute la necesidad de la planificación, nadie discute si existen problemas estructurales al acceso a la vivienda, pero una cosa es planificar y otra cosa muy distinta señalar. Las viviendas de uso turístico no son vivienda protegida, no son parque público, no son suelo reservado, no son formas, no forman parte del fondo de vivienda. Somos propiedades privadas, adquiridas con ahorro, hipotecadas, sujetas a IBI, a IRPF, generadores de empleo y actividad económica en todos los municipios de Cantabria.

Sí existe un problema estructural de la vivienda, no se resuelve reinterprelando el planeamiento urbanístico, se resuelven planificando suelo, desarrollando suelo, construyendo vivienda, porque el problema de la realidad de la vivienda son las causas conocidas, y ninguno de ellos tienen nombre y apellidos de los propietarios de la vivienda de uso turístico, la escasez de suelo no urbanizable desarrollado, la lentitud del coste de los procesos de licencia de obra, la falta de inversión pública, el envejecimiento del parque, la subida de los tipos de interés, el encadenamiento de los, de la financiación, la despoblación de zonas rurales que concentra la demanda en los núcleos urbanos, el incremento de la demanda por parte del nuevo residentes y trabajadores, estos son problemas estructurales reales acumulados durante décadas de legislatura en legislatura.

El mercado de viviendas responde a una lógica elemental cuando la oferta es escasa los precios suben, cuando la oferta aumenta los precios se estabilizan. Ninguna ley de vivienda, puede cambiar esa lógica ni si no actúa sobre la oferta general. Durante meses, años, se ha repetido que el problema, la vivienda de Cantabria tiene un origen claro concreto y casi único: las viviendas de uso turístico. Y, sin embargo, cuando uno lee el proyecto de ley de vivienda que hoy presenta ocurre algo sorprendente, la ley no regula las viviendas de uso turístico, no establece límites de concentración, no crea zonas tensionadas por presión turística. No introduce mecanismos específicos de control o seguimiento, no planea, plantea instrumentos de reconversión hacia el alquiler esencial, no fija criterios de compatibilidad del uso turístico y acceso a la vivienda. Ni una sola medida dirigida a ellas ni una.

Si las viviendas de uso turístico fueran realmente el problema que ustedes dicen que somos ¿cómo es posible que la ley que destinada a resolver ese problema no nos mencione? ¿Cómo se legisla como una crisis se olvida de la supuesta causa principal? Además, no la respuesta es, es incómoda pero necesaria. La ley no nos menciona porque en el fondo saben que nosotros no somos el problema, la ley no actúa sobre las VUT, porque hacerlo no mejoraría el acceso a la vivienda, porque las VUT no son vivienda asequible opcional, no somos patrimonio, somos patrimonio privado, es mucho más fácil destruir el uso turístico y dejar la vivienda vacía. Si las viviendas turísticas fueran realmente el problema de la vivienda en Cantabria, la ley de, la ley de vivienda hablaría de nosotros y no lo hace porque el problema nunca fuimos nosotros.

Gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Muchas gracias, Sr. Paino. No se preocupe, si le ha quedado alguna cosa, dispondrá luego de 10 minutos en un segundo turno.

Ahora llamamos a la Mesa doña Monserrat Abascal Cabarga, presidenta de AFICAN, la Asociación para el Fomento Inmobiliario de Cantabria, que tiene la palabra.

LA SRA. ABASCAL CABARGA: Buenos días, señorías.

Agradecer, en primer lugar, la presencia de AFICAN, entidad que represento en esta cámara, Asociación de Fomento Inmobiliario de Cantabria. Es bueno, pues una, una, un organismo que llega a toda la comunidad y no solo estamos en Santander. Tenemos la información y los datos reales de lo que está ocurriendo en la calle, porque somos un organismo directamente vinculado a la unidad de producción del sector inmobiliario, en este caso, de la producción de vivienda, tanto de la comercialización, en mediación e intermediación, como de los agentes que intervienen, en la transacción.

Hablamos con promotores, hablamos con clientes, hablamos con usuarios, clientes, consumidores, residentes, que son el punto de dolor de esta situación actual que tenemos en Cantabria. Pero me atrevo a decir que no solamente es en este, en esta comunidad, sino que Cantabria es reflejo de lo que está ocurriendo a nivel nacional. La situación nacional nos, nos hace ver que aquello que está produciéndose en Madrid y Barcelona y en otras comunidades de más densidad de población llegará a Cantabria, próximamente. ¿Por qué les digo esto? Porque nosotros tenemos conexión con FAI y con la Federación de Asociaciones Nacional Inmobiliarias de la que dependemos, es un paraguas nacional que nos permite tener información veraz y puntual de la situación nacional, y Cantabria aporta esa información a la nacional, con lo cual la conexión es directa.



Dicho esto, también quiero agradecer a esta cámara que tuvimos presencia en el año 2023. Fuimos llamados para aportar valor e información y en ese año ya teníamos alguna demanda que hoy sigue vigente. En aquella época se solicitó el registro obligatorio de agentes de formación que tuviéramos acreditación, algo necesario para poder operar, señores, porque si estamos haciendo transacción lo más importante en la vida familiar es el capital económico que tiene una familia cuando se hace la transacción, si esas personas que efectúan la transacción no están cualificadas, o no están regladas, pues nos encontramos posiblemente con mucho perjuicio social para poder atender luego esa, ese quebranto de esas familias.

Tres años después seguimos considerando imprescindible que la futura ley de vivienda incorpore medidas de garantía que profesionalicen en el sector, siguen, siguen vigente en nuestra demanda de registro de agente profesional. En nuestra comunidad, atraviesa momentos clave en materia de vivienda. Recientemente tuvo comparecencia una asociación que pertenece a nuestra asociación, que es, es AFILIA, y vino a manifestar que tenían quinientas viviendas, los agentes en disposición en régimen de alquiler. Muchas se me hacen, porque la situación más con la última intervención que hemos tenido sobre la mesa realmente, del real decreto aprobado el 20 de marzo, nos da la limitación de que los propietarios ya levantaron teléfono para decir que esas viviendas, por favor, la sacáramos del circuito, porque no querían verse vulnerables, y eso perjudica.

Decirles también que en la comunidad mantenemos unos precios de venta en vivienda de 2.900 euros metro cuadrado, con lo cual, enténdame, no es fácil que una persona se puede independizar con esos precios. En alquiler se dispara aún más la variable del alquiler es algo ya, es un artículo de lujo. Cuando el cliente viene a las oficinas a demandar vivienda tiene que pasar verdaderamente un casting. Eso los hace vulnerables, pero fíjense, no solamente al usuario, cliente consumidor, sino también a los agentes que estamos atendiendo esas demandas porque no tenemos capacidad de dar solución y nuestras agencias se ven muy limitadas en herramientas para poderles atender.

Dicho esto, consideramos que esta ley tiene que ser llevada a efecto, tiene que ser consensuada por los grupos parlamentarios y, por favor, hagan su trabajo, de ponerse de acuerdo y poner voluntad, porque yo lo que les puedo aportar es lo que hay en la calle, los datos técnicos y la forma de operar y de hacer que esto funcione y que se pueda cambiar es aquí en la casa donde se trabajan las leyes donde luego se aplican en el mercado las atenderá. Pero lo que hay en la calle es mucha crisis y mucha crisis y mucha vulnerabilidad, no solamente en el parte del usuario, cliente, consumidor, sino también por parte del que está trabajando, del que no tiene herramientas para poder satisfacer las necesidades.

Sigo, siguiendo con la intervención les quiero decir nuestra primera alegación a esta, a esta ley, que es la profesionalización del sector inmobiliario, registro obligatorio de agentes. Porque la ausencia de regulación del sector en la intermediación y mediación inmobiliaria genera inseguridad jurídica, competencia desleal y desprotección del consumidor. Por ello, requerimos el registro obligatorio operativo y supervisado para los agentes inmobiliarios, formación acreditada y continua, seguros obligatorios de responder, de responsabilidad civil y caución y sistema sancionador efectivo en caso de incumplimiento.

Desde AFICAN tenemos la estructura para poder llegar a toda la comunidad, como bien decía, y darles ese report de aquellas que no pueden o que no están cumpliendo esa normativa. Tenemos la logística, y si tenemos la logística, podemos llegar a ser el canal de comunicación con el Gobierno, con quienes ustedes estimen.

Solamente quería hacer un apunte porque también hay un brote verde. Parece que en esta sala solo estamos escuchando cosas negativas y hay algo, algo bueno que quiero traer a esta sala. Nosotros desde AFICAN, pusimos en valor la, la profesión y ya solicitamos al Ministerio de Educación y Ciencia. Fuimos a Madrid, Cantabria fue pionera en el proceso para pedir un reglamento, una formación profesional, una mano que pudiéramos formar a nuevos agentes, y la obtuvimos. Tuvimos ya por parte de la Consejería de Educación, en este caso, cuatro años trabajando en el proyecto y en la anterior legislatura fue esa gestión y de esta la están manteniendo y tenemos la primera aula a disposición de los alumnos que quieran formarse en un grado superior de gestión inmobiliaria en el IES de Las Llamas esta ya está aula.

Quiero decir que, si tenemos ya a los futuros profesionales formados, cómo no vamos a pedir el registro obligatorio, si es viable para los que estamos en acción, porque tenemos que equiparar.

Dicho esto, pedimos una segunda alegación y es importantísimo la necesidad de aumentar la oferta de vivienda. La oferta de vivienda es lo que necesitamos. ¿Cómo lo conseguimos? Miren, señorías, nosotros al estar en calle, estamos tocando la fibra, el tejido. Sabemos todos los esqueletos, que tiene Cantabria, muchos y vamos porque tenemos al operador, es decir, tenemos al inversor que quiere hacer una operación, quiere comprar un edificio. Les pongo un caso reciente, Santander, edificio, en una calle buena de Santander. El edificio construido ya son viviendas, no tiene un uso servicios. Cuando el promotor viene a estudiar la operación va a buscar la licencia urbanística ¿qué se puede hacer? Pues, ya ve una limitación, no le dejan hacer viviendas cuando ya son viviendas, pues no, en el nuevo plan si ese edificio se hace, ya no puede ser, ya tiene que ser uso terciario, y ya empiezan a los números a no salir y el producto queda ahí.

Es decir, tenemos barrios, tenemos zonas donde podíamos acometer esas obras, y esas obras serían ya viviendas rápida, porque ya está hecha, solo sería acondicionar, el capital entraría a hacerla la inversión y, lógicamente, mejoraríamos



la situación urbanística de ese barrio, porque, por lo que decíamos antes, vienen nuevos comercios, vuelven a poner allí buenas instalaciones, y hay una sanidad que se va, que ahora mismo es una escombrera aquel barrio y nadie quiere invertir en barrios, donde hay inseguridad, con lo cual lo tenemos, localizado, AFICAN, puede aportar esa información, pero no solo en Santander en todo Cantabria, como les decía, con lo cual cojan nuestro ofrecimiento para poder resolver eso. Eso en cuanto a los esqueletos.

Simplificación administrativa, licencias, no podemos tener proyectos parados años y años, porque las licencias municipales, pues, pues están un poquito atascadas en muchos ayuntamientos depende de cómo estén. Ya le digo nosotros, de leyes poco entendernos, pero la realidad nos dice que hay mucho inmueble posible de satisfacción para dar mayor flexibilidad urbanística en densidad, es decir, el edificio que les decía tiene lo que tiene, pero no le dejan hacer 36 viviendas que sería el número normal para que el promotor pudiera atender la, la, el producto.

Incentivos fiscales para la vivienda en alquiler definitivo, en alquiler asequible; no quiere decir que sean alquileres vacacionales, temporales, no, el alquiler definitivo, que tenga una bonificación. Otra alegación que les traemos es la seguridad jurídica para propietarios y arrendadores. Importantísimo, tienen que tener los dos, los dos, la seguridad, no solamente el arrendador, sino el arrendatario también, pero que estén protegidos y que cuando caso ayer a última hora, ocho y media de la tarde un cliente llamando, por favor, tengo una situación muy caótica, tengo el piso intervenido, mi inquilino ya no me paga. Tengo que hacer cargo de todos los gastos, pero ¿cómo me voy a encontrar esa casa? Pues esa casa a la va a encontrar posiblemente que necesite una reforma integral, con lo cual, es vulnerable también el propietario. La vulnerabilidad viene por las dos partes cuando se rompe el equilibrio. Atiendan por favor las medidas para que se pueda eso reorganizar.

Otra alegación que les queremos extraer es la garante, garantizar la financiación suficiente y estable que en estos presupuestos que se aprueban, que ustedes tienen a bien entenderse, den una partida importante para materia de vivienda. Es importante que eso se recoja porque es prioritario, porque de la vivienda, como bien decía antes el compañero, luego también hay otras en otras actividades económicas que se confluyen y que se dinamizan, con lo cual no rompamos ese, ese hilo, esa trazabilidad ¿Qué proponemos? Porcentaje mínimo de presupuesto destinado a vivienda con fondos finalistas; programas plurianuales, que los programas de intervención no sean de estrecha cantidad de tiempo, sino que les dé tiempo a ejecutar, que se aprueben y que tengan unos años de ejecución, que no se pasen. Considerar la vivienda como una política estructural, que siga siendo.

Sigo en la quinta y última alegación, no les quiero entretener mucho. La necesidad de equilibrio entre la protección social y el funcionamiento del mercado. La ley debe de proteger el derecho a la vivienda, pero sin des, sin desincentivar la construcción, equilibrar a los dos, dotar a las dos partes porque la construcción necesita, necesita apoyos, necesita respaldo, porque ningún promotor, ningún constructor pequeño o mediano, se va a meter a generar esa vivienda si no les salen los números, con lo cual creo que para romper el círculo vicioso debemos atajar y apoyar al promotor.

Y, por último, solo decirles que el equilibrio será disponible si se aumenta la oferta, si se garantiza el acceso a la vivienda y como conclusión por todos los puestos, se solicita que el proyecto de ley de vivienda de Cantabria incorpore a las modificaciones propuestas con el fin de asegurar que la norma no solo tenga carácter protector sino también eficacia real para resolver el problema estructural, la falta de vivienda, y destaco y refuerzo las tres pilares de esta intervención, la profesionalización del sector, la seguridad jurídica y el aumento de oferta.

Muchas gracias por su atención y a disposición de sus consultas.

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

Y ahora llamamos a Sr. Sainz Diego, don Miguel Ángel. Tiene la palabra.

EL SR. SAINZ DIEGO: Vale perfecto. Muchas gracias miembros de la comisión. Muchas gracias por atendernos y por habernos permitido asistir a este acto, a pesar de que estamos convocados para la semana que viene y atentamente. Habéis entendido las circunstancias en las que nos encontrábamos y nos habéis citado para esta ocasión a haciendo un hueco en vuestra agenda.

Pues bueno, en relación con el texto que aquí es objeto de análisis, debemos señalar que Cantabria roza ya en la actualidad los 600.000 habitantes, habiendo sufrido un ligero incremento en el total de su población, durante los últimos 20 años que se ha ido concentrando alrededor de los núcleos principales de la región.

Por su parte, cada año acogemos a más visitantes y más residentes estacionales, actualmente unos 400.000. Bajo este contexto, durante los últimos años se ha venido produciendo una situación, una situación de necesidad social, de vivienda a los lugares donde la población no reclama lo que ha derivado en un incremento de precios que viene condicionando el acceso a la vivienda de los residentes permanentes, que están en Cantabria.



Ante esta necesidad de dotar vivienda a los ciudadanos que lo demandan y lo reclaman existen dos vías: la iniciativa privada en el marco de la economía de mercado consagrada como derecho constitucional en el artículo 38 de la Constitución Española, estando obligados los poderes públicos a la defensa de la productividad y la eficacia. Aquí se encuentran todos los agentes privados de la construcción, promotores constructores, técnicos que, en tiempos no muy lejanos, alrededor de 20 años, han demostrado tener capacidad para construir de manera eficiente -si se dan las condiciones necesarias para ello- por encima incluso de las 10.000 viviendas para ello.

La otra vía es la iniciativa pública, el desarrollo del principio rector de la política social y económica previsto en el artículo 47 de la Constitución, que prevé que los poderes públicos deben promover las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho de los ciudadanos españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Aquí tiene su razón de ser el texto que aquí se analiza y que prevé una serie de herramientas y líneas de actuación para que los poderes públicos, en particular el Gobierno de Cantabria, actúen y promuevan la construcción de vivienda pública asequible y digna.

La estructura de la ley está diseñada precisamente para dicho, para definir con la mayor claridad posible las herramientas y mecanismos mediante los que se aspira a cubrir los objetivos de la iniciativa pública en materia de vivienda, los cuales serán articulados y desarrollados mediante el plan quinquenal de vivienda.

Aquí por nuestra parte se valoran favorablemente las iniciativas, algunas de ellas, algunas iniciativas que se prevén en el texto. En primer lugar, escuchar a los sectores implicados en la confección de la estrategia autonómica de vivienda, ahí se agradece que en el texto se contemple esta posibilidad como paso previo para la elaboración del Plan de Vivienda.

En segundo lugar, el que se dote de relevancia a la colaboración a la colaboración público -privada al incluirla en el capítulo II del título primero, siendo representativo esto del interés de los poderes públicos en que sus iniciativas tengan la mayor repercusión posible, implicando a todos los sectores económicos. Se contemplan medidas de cesión de suelo para alquiler protegido, permutas de suelo para construcción de viviendas protegidas, subvenciones y ayudas públicas destinadas a la promoción de viviendas protegidas, programas de alquiler seguro. Son herramientas que bien ponderadas y diseñadas en su desarrollo en los planes de vivienda pueden incentivar la construcción de vivienda protegida para atender la demanda de los ciudadanos en aquellos lugares donde se necesita.

Actualmente lo estamos viendo con el borrador del Plan de Vivienda Estatal para los años 2026- 2030, que incorpora importantes subvenciones o ayudas para ejecutar vivienda protegida, no solo bajo la iniciativa pública, sino también bajo la iniciativa privada o en régimen de colaboración público-privada y no solo con destino al alquiler, sino también con destino a la compraventa.

Incluso sus redactores están actualmente, valorando incluir también ayudas para la transformación del suelo urbanizable en solar, ayudas a la urbanización, que ponen de relieve la necesidad no solo de construir vivienda, sino también de dotar de suelo finalista donde ejecutar la vivienda, lo cual por parte de las entidades representativas del sector a nivel nacional se está valorando como muy positiva esta línea que se está siguiendo o que se está proponiendo a nivel estatal.

En tercer lugar, se valora muy favorablemente pues la previsión dentro de los límites de la competencia autonómica de medidas en materia de ocupación ilegal, que redundan en la seguridad jurídica de todos los operadores privados. Como han manifestado aquí anteriormente los comparecientes, no estamos, no pensemos solo en empresas, también en la multitud de ciudadanos que intervienen de manera activa en el sector inmobiliario, que tienen nombres y apellidos.

En cuarto lugar, también es favorable nuestra posición sobre que se incluya un novedoso régimen específico de vivienda protegida de ámbito rural, considerándose como positivo que se prevean líneas de actuación o herramientas para facilitar e incentivar que los ciudadanos de la región se establezcan en núcleos rurales, evitando así la despoblación y aligerando la presión demográfica sobre los grandes núcleos.

Existen algunas pocas cuestiones de detalle en el texto, pues para depurar que enviaremos un escrito haciendo alegaciones sobre esas cuestiones de detalle que no son estructurales, y por ello no vamos a ir en esta exposición general a entrar a ese detalle ¿de acuerdo?

Pero, dicho todo lo anterior, debemos incidir en que la mayor eficiencia y productividad proviene de la asistencia y colaboración de la iniciativa privada y de la iniciativa pública, pero para que esta sea realmente eficaz deben existir unas bases sólidas. Primer lugar, un marco regulatorio estable y razonable, la seguridad jurídica de la que se ha hablado también aquí anteriormente; seguridad de que la inversión y riesgo pueden generar beneficios, lo cual incentivará además de la inversión en promociones de vivienda, que se desarrolle, investigación e innovación, que tan necesarias es en la actualidad para mejorar la eficiencia de la construcción y facilitar que los tiempos de la misma se acorten y en ello también el Gobierno Estatal, está invirtiendo grandes esfuerzos. La seguridad de que durante el periodo en que se desarrolla el proyecto las normas no van a sufrir cambios relevantes en perjuicio de la actividad empresarial y que no se van a generar nuevas cargas, la seguridad es que las modificaciones normativas sean para agilizar procesos y facilitar inversiones.



Lo segundo que consideramos que es necesario es un funcionamiento ágil y eficaz de las administraciones públicas. Esto pasa, primero, por el cumplimiento de los plazos legalmente previstos; no exigimos que se modifiquen los plazos simplemente que se cumplan. En segundo lugar, la adaptación de sus herramientas, de las herramientas de la Administración Pública a la realidad social y a la normativa vigente; es urgente que los ayuntamientos de la región adapten sus planes generales a la normativa en vigor y adapten sus previsiones de desarrollo de suelo a las actuales necesidades de vivienda, sin ello, la normativa estatal, la normativa autonómica no va a poder ser implantada.

Resulta también necesario intentar suprimir las ineficacias de la burocracia administrativa, que impiden que los proyectos se desarrollen en un tiempo razonable. En la actualidad no puede ser que desde el momento en el que se proyecta una promoción inmobiliaria hasta que se termina la misma, pasen 15 o 20 años, los plazos deberían de reducirse hasta 4 o 5 años para que fuera razonable y para que los inversores tuvieran un incentivo para meterse en inversiones de este tipo.

Creemos que en la actualidad existen, además de alternativas como ya se están empezando a valorar, como la posibilidad de que existan entidades externas certificadoras de la adecuación de los diferentes proyectos a los efectos de agilizar o dar una alternativa a las declaraciones responsables, creemos que también en apoyo con las herramientas de inteligencia artificial, incluyendo teniendo en cuenta que también se está fomentando en las tecnologías, el uso de tecnologías, (...) que es que los proyectos estén totalmente digitalizados; ambas herramientas unidas deberían de facilitar el que la supervisión de los proyectos y de su adecuación a la normativa urbanística sea prácticamente automática y que simplemente requiera de una supervisión humana para comprobar que el proceso se ha completado de forma veraz y no ha habido un error ¿no?

Y, en cuarto lugar, creemos que también debe de las iniciativas y la actuación pública debe tratar de priorizar en todas las instancias los procesos, los procesos de supervisión, control y evaluación de iniciativas destinadas a usos residenciales, porque estamos ante una urgencia que nos está demandando la ciudadanía. La actual necesidad de vivienda así exige que pongamos el foco en este tipo de usos y se priorice a la hora de tramitar cualquier autorización, permiso o estudio por parte de las administraciones.

Y en este contexto también nos interesa destacar que resultaría interesante que, no solo a nivel de las administraciones públicas sino también a nivel de algún sector que se es próximo a la construcción, que es el sector eléctrico, pues también se priorice el uso de los usos residenciales a la hora de hacer las conexiones en los puntos de suministro de energía eléctrica, atendiendo a la situación actual en la cual vemos que existe una congestión de los mismos y precisamente la cuestión del acceso a estos puntos, se está dificultando el que en algún caso se pueda desarrollar algún uso residencial.

En tercer lugar, lo que lo último que nos hace falta es solo finalista. En el caso de la vivienda resulta vital para la previsión la previsión de suficiente suelo finalista para hacer posible las medidas necesarias para acabar con la carestía de vivienda. En este sentido, y ante la carestía del suelo finalista con carácter general en España, debemos destacar que hay iniciativas en otras regiones para hacer posible el destino a usos residenciales de suelos, que no están construidos, incluyendo suelos, dotacionales e inmuebles ya construidos, que se les facilita un cambio de uso, sino un contexto en el que concurra; la debida seguridad jurídica a la eficiencia y agilidad administrativa y la existencia de suelo donde construir las herramientas de esta ley de vivienda, incluyendo los sucesivos planes de vivienda que de ella deben surgir serán inhábiles e irrealizables.

Y por eso aprovechamos esta ocasión que aquí se nos brinda en el Parlamento para exponer esta situación y esta problemática.

Muchas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Muchísimas gracias, Sr. Sainz.

Y ahora vamos a ver si podemos conectarnos con D. Ricardo Bravo, representante de la Plataforma de afectados por la ocupación de Cantabria.

Un segundín, Sr. Bravo, si discúlpeme, nada, deme medio minuto y le doy la palabra ahora que estamos aquí solventando una cuestión técnica y clave. No se le puede...

(Desconexión de micrófonos)

EL SR. BRAVO ELVIRA: Muchísimas gracias. ¿Me oís bien todos?

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Perfectamente.

EL SR. BRAVO ELVIRA: ¿Se oye?

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Perfectamente.



EL SR. BRAVO ELVIRA: Gracias. Bueno ante todo quiero dar las gracias por haber me facilitado la conexión online, porque me ha resultado imposible poder estar ahí de manera presencial. Muchas gracias a todos y a todas.

Y me gustaría empezar la exposición presentando, que es la plataforma de afectados por la ocupación y la inquilinización en España. Mire, somos una plataforma política, aunque algunos partidos políticos nos quieran ubicar en un extremo de la política, porque lo que nos une no es una ideología, sino las consecuencias de un delito.

En realidad, tenemos un problema en España que se está intentando invisibilizar y que detrás de este problema existen víctimas, y no siempre son los grandes fondos a los que determinados partidos políticos quieren puntualizar. No estamos en una época en la que la ocupación ya es, forma parte de la cotidianidad de España que no se puede negar, y se empiezan a solicitar medidas.

Lamentablemente, se ha vinculado siempre dos conceptos que es: vulnerabilidad con ocupación, y nosotros hemos venido a demostrar que no siempre es así; desde luego, la Plataforma de Afectados por la Ocupación lo que apoya son medidas encaminadas a apoyar a todas aquellas familias vulnerables que realmente lo necesiten, pero siempre utilizando las partidas presupuestarias de las administraciones públicas. Lo que no se puede hacer es derivar a terceros, independientemente de que tengan una o quince propiedades las responsabilidades de atender a estas familias.

Como plataforma queremos expresar, desde luego, nuestro agradecimiento por habernos hecho llegar el proyecto de ley de vivienda de Cantabria y, sobre todo, por haber incluido determinados artículos que tienden hacia la protección de quienes lo estamos sufriendo. Nos parece de gran importancia reconocer la voluntad de través de estos artículos, porque vemos que hay una clara disposición para luchar contra esta situación y protegernos como plataforma que vive las consecuencias de esta problemática a diario. Todas las medidas de protección, así como las medidas de actuación, en casos de flagrancia y no flagrancia son muy positivas y creemos que representan un avance importante para las víctimas y para la sociedad cántabra. La claridad con la que se abordan estas situaciones son fundamentales para la seguridad jurídica, que a algunos compañeros ya han querido hacer referencia a ella, y nosotros volvemos a insistir, ya que consideramos que es uno de los principales problemas que hay en el mercado de la vivienda tanto del alquiler como de la compraventa.

Nos resulta importante hacer un reconocimiento explícito a las ayudas que aparecen en el proyecto de vivienda a los propietarios, porque consideramos que no solo necesitamos estas ayudas, sino que necesitamos que las administraciones públicas extender nuestro lado, sobre todo cuando en el otro lado suelen ubicarse delincuentes profesionales que están acostumbrados a ocupar.

Simplemente les quiero recordar que, en relación a la usurpación, que es uno de los delitos que más se cometen en relación a la ocupación, detrás suele haber mafias okupas, unas mafias okupas que lo que hacen es polarizar, concentrar, todas las viviendas vacías de los grandes tenedores y ponerlas en un mercado ilícito en el cual venden la entrada por la posibilidad de entrar a una vivienda que ellos previamente han ocupado.

Queremos también agradecer las medidas de prevención, control y coordinación porque son fundamentales en casos de ocupación ilegal. Es importante que haya una formación específica para aquellos que atienden en primera instancia una ocupación.

Y también es muy importante la coordinación con los ayuntamientos de toda la región porque, a nuestro juicio, es la piedra angular para una respuesta que debe ser efectiva y ágil, ágil ante la problemática de la ocupación.

Sin embargo, sí nos gustaría añadir algunas propuestas que consideramos que son importantes para incluirlas en este proyecto. Por un lado, en relación a la ocupación, si vemos que sería necesario definir el concepto de mafia okupa, por lo que acabo de mencionar en relación a las usurpaciones, ya que son mafias organizadas. No estamos hablando de grandes grupos, pueden ser tres o cuatro personas, un clan, o una familia que se dedique a abrir estas viviendas para venderlas a familias supuestamente vulnerables. De todos es conocido los manuales de ocupación que hay por las redes.

Por otro lado, también consideramos que sería bueno incluir algunas medidas para aquellos que alientan la ocupación: desde sindicatos a plataformas o a cualquier colectivo que considere que la ocupación es un derecho.

Y, por último, nos gustaría que se incluyeran también medidas para la protección de los vecinos convivientes. Cuando hablamos de ocupación no solo tenemos al propietario y al ocupa, sino que si se establece en un edificio, una mafia okupa, la barriada, el edificio sufre gravísimas consecuencias de convivencia y lamentablemente no existe ni un solo artículo en la legislación española ni europea que les pueda defender de esta situación.

Por último, nos gustaría hacer una referencia a la inquilinización, un término que no vamos a discutir sobre él, porque ya la ha definido la de un Fundéu-RAE como aquel inquilino que en una manera legal y deja de pagar porque la auspicia le legítima la legislación que hay en España; por un lado, un decreto que acaba de decaer afortunadamente, pero también la ley de vivienda, que lo considera como tal. Esta inquilinización supone ni más ni menos que el 80 por ciento de todos los delitos de ocupación. Por lo tanto, nos resulta fundamental que al menos se haga alguna referencia, porque sobre todo está



recayendo en pequeños propietarios. El 93,4 por ciento de toda la vivienda que hay en el alquiler de todo el país está en manos de familias que solo tienen una vivienda y que normalmente utilizan sus ingresos, bien para completar la pensión o bien para pagar la hipoteca.

También creemos que en relación a la ocupación y la inquilinación es muy importante establecer mecanismos con servicios sociales. Los servicios sociales son aquellos que declara la vulnerabilidad y sabemos que no tienen recursos suficientes para hacer un estudio exhaustivo de cada una de las situaciones de vulnerabilidad que se presentan. Es muy fácil hoy en día declararse vulnerables, de hecho, las mafias okupas recomienda que si en un matrimonio hay una persona que está, hay una persona que puede empadronarse en otra vivienda, ya no les computa esa cantidad para considerarse vulnerable y se pueden quedar en la vivienda. Nos parece fundamental, ya que tienen las competencias derivadas a los ayuntamientos, que se puedan establecer esta serie de mecanismos para poder evitar el fraude de ley.

Pese a todo, queremos agradecer esta iniciativa; creemos que es muy importante que se empiece a legislar sobre un delito que últimamente empieza a calar en la sociedad española, tanto es así como que el 80 por ciento de los españoles piden ya medidas para luchar contra la ocupación y la inquilinación para resolver uno de los principales problemas que tiene España, que es el mercado de la vivienda.

Muchísimas gracias a todos y a su disposición para cualquier duda.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Muchísimas gracias, D. Ricardo.

Abrimos turno de los grupos, Sr. Blanco Grupo Parlamentario VOX, tiene la palabra por cinco minutos gracias

EL SR. BLANCO TORCAL: Presidente.

Bien en primer lugar dar las gracias a los comparecientes por acompañar nos en el día de hoy y hacer unas, colaborar en estas interesantes comparencias.

Voy a ir uno por uno de los comparecientes, analizando lo que ustedes han afirmado y planteándoles una serie de preguntas. Respecto al presidente de la Asociación de Viviendas de Uso Turístico de Cantabria, D. Jaime Paino de Pedro, decirle que para nada ustedes no son ninguna cortina de humo; es cierto que constantemente se les está señalando desde la propia sociedad, desde las instituciones políticas, desde los medios de comunicación, pero se les señala porque como usted bien ha dicho, la Administración no hace lo que tiene que hacer, como la Administración es absolutamente inoperante, pues tienen que buscar un culpable porque si no los culpables son ellos y en este caso lo más fácil es culparles a ustedes.

El mayor problema que existe con la vivienda, evidentemente todos los comparecientes lo han dicho, es la falta entre la oferta y la demanda causada por la inacción del bipartidismo. Las competencias de urbanismo pertenecen a los ayuntamientos, si los ayuntamientos no producen suelo, no hay vivienda, y es así de sencillo. En Cantabria, cuando vino el representante de suelo y vivienda hace unos días, afirmó que hasta 2030 en Santander no va a haber suelo libre, que actualmente no hay suelo libre, que se espera que el plan urbanístico se desarrolle en 2030, pero evidentemente, si seguimos y miramos el histórico en 2030 también vamos a tener la falta de suelo y vamos a tener a no tener suelo en Santander, lo que evidentemente llevará a que toda la ciudad entera, se tense.

La ley no ha hablado ustedes, como usted hacía referencia, porque ustedes no son el problema, pero sin embargo tampoco habla de otras muchas cuestiones que hacen que a día de hoy esta ley sea inservible, es una ley muy bonita, nos va a llenar de titulares, diremos que en Cantabria tenemos una ley para el problema de la vivienda va a seguir existiendo.

No habla de suelo, salvo los recogidos en las cesiones que existen; no se promueve suelo. No habla de fiscalidad cuando hablamos de vivienda nueva hasta el 30 por ciento de la fiscalidad de vivienda no son impuestos; si es un bien de primera necesidad habría que replantearse si el ciudadano que no puede acceder a una vivienda tiene que pagar un 30 por ciento de impuestos. Nosotros creemos que no.

No habla de la falta de seguridad jurídica, salvo aquellas viviendas que se incorporan al fondo de alquiler social. Qué pasa con el resto de los propietarios a sus propietarios, garantizarles la seguridad jurídica. Esta ley crea propietarios de primera y propietarios de segunda, estamos absolutamente en contra.

No habla de vivienda libre, no se promueve la vivienda libre entonces si no se promueve claramente con medidas claras de vivienda libre, no se incentiva realmente al sector privado, pues poco se va a solucionar. Es una ley que se centra en el sector público en la vivienda pública, que está muy bien, pero es que el grueso de la construcción es el sector privado, o tenemos medidas claras para apoyar al sector privado o desde el sector público no podemos solucionar el problema y hay que ser consciente y por ello les (...) señalando, porque la Administración no es capaz de solucionar el problema y esta ley a día de hoy, esperemos mejorarla, tampoco va a ser capaz.



A la presidenta de AFICAN, decirle que comparto el análisis, evidentemente de la oferta, de la falta de oferta, la necesidad de una simplificación administrativa de las licencias, las licencias en Cantabria son eternas, deberíamos analizar el caciquismo que existe en muchos ayuntamientos a la hora de tramitar las licencias. Yo he tramitado licencias, soy arquitecto, he tramitado licencias en Cantabria, también las licencias en otros lugares, licencias que aquí se tardaba 2 años con suerte, en la comunidad vecina, en el País Vasco, en 2 meses la tenía en la mesa. Esto no se puede permitir y eso depende del caciquismo de muchos ayuntamientos y hay que decirlo, parece un tema que es un tema tabú, pues también hay que decirlo.

Evidentemente, si no hay suelo o hay muy poco suelo, tenemos que aumentar la densidad porque si no, no podremos generar número de viviendas. Hablaban de incentivos fiscales, hablaba de seguridad jurídica, hablan de la importancia de tener planes plurianuales.

La ley establece la creación de una estrategia, pero un periodo de 5 años, si estamos hablando de que el desarrollo de un plan urbanístico lleva 6, 7, 8 años y la estrategia es de 5 años, pues algo falla, tendríamos que tener estrategias a largo plazo. La construcción de viviendas es a largo plazo, as empresas, el sector privado necesita plazos de 10, 15 años, pues para tener una estrategia de inversión y tendremos, necesitamos que esa estrategia que la ley recoge con 5 años sea de 15 años, con revisión cada 5 años, cada 4 cuando haga falta; pero la estrategia tiene que permitir que se desarrollen y que se aprueben los planes urbanísticos, sino la estrategia es absolutamente disfuncional.

Respecto a lo que nos comentaba, Miguel Ángel Sainz de Diego, comparto pues, igual que compartían que han comentado otros comparecientes, que uno de los mayores problemas es la burocracia administrativa. Comentaba que licencias de las comunidades vecinas yo he tardado 2-3 meses en hacerlas aquí me lo daban plazos de 2 años, lo que evidentemente no se puede permitir.

También hablaba de los grandes problemas de la falta del suelo. Desde VOX somos partidarios de que se liberalice suelo de que se pueda construir en todo aquel terreno que no esté protegido, protejamos todo lo que haya que proteger por una cuestión ganadera, por una cuestión ambiental, protejamos todo lo que tenemos que hacer, establezcamos más protecciones, pero aquello que no tiene un valor suficiente para ser protegido, permitamos que la gente pueda fabricar viviendas y que la gente pueda construir.

Y por otro lado somos conscientes que los ayuntamientos no son capaces de desarrollar suelo, no hacemos más que decir que hace falta suelo, hace falta suelo, hace falta suelo, pero aquí nadie pone medidas, ningún grupo pone medidas para que se desarrolle suelo. Desde luego que hemos propuesto en varias ocasiones, llevamos 2 años proponiendo que desde la CROTU se establezca un departamento técnico de ingenieros y arquitectos para que los 102 municipios de Cantabria, que son incapaces de desarrollar planes urbanísticos, para que los puedan desarrollar, para que les ayuden a los municipios; la competencia municipal, pero que los ayuntamientos puedan decir al órgano superior, oiga, ayúdenme a hacer lo que yo no puedo hacer, dentro del respeto de esas competencias.

No hay forma, no hay forma de que en Cantabria se establezca un departamento técnico para ayudar a los 102 municipios a desarrollar planes; mientras tanto, llevamos 20 años sin un plan y ésta ley si no se contempla la creación de ese organismo que nosotros lo vamos a proponer, pues lo que va a llevar es a que los próximos 20 años tampoco se desarrollen planes urbanísticos. Si los ayuntamientos no son capaces, ayudémosles que el Gobierno de Cantabria es el que tiene esa, esa capacidad.

Y respecto del representante de la Plataforma de Afectados con la Ocupación, yo creo que esta ley tiene que ir más allá de lo que hará en materia de ocupación. Es cierto que se ayudan a una serie de propietarios, pero a los propietarios que han entregado sus viviendas al fondo de alquiler social; se está creando propietarios de primera y propietarios de segunda. Si entendemos que es una lacra social la ocupación y la iniquiocupación, ayudemos a todos, todos los propietarios tienen derecho a ser protegidos, no solo alguno y la ley establece propietarios de primera y propietarios de segunda.

Nosotros extenderemos tanto las ayudas económicas, pero también ayudas de asesoría judicial, hay muchos propietarios que no tienen capacidad para ir a un abogado para que les solucione el problema del que iniquiokupa. Oiga, este es un problema que crea la Administración, es un problema que crea la ley nacional, pero de cara a usuario lo crea la Administración, pues que sea la Administración que lo soluciona, ¿qué lo crea la Administración nacional? A mí me da igual, yo, como ciudadano de España me da igual, me lo ha creado la Administración, que la Administración me ayude. Y si esta ley está poniendo mecanismos para ayudar a unos propietarios que ayuden a todos, desde luego que es lo que nosotros vamos a proponer.

Yo he sufrido iniquiocupación en un momento complicado de la vida en crisis económica, en una vivienda que estaba hipotecada y que yo la alquilaba poder pagar, tenía un hijo nuevo, un hijo pequeñito de 2 años, tenía otra..., tengo cuatro hijos por eso digo un hijo nuevo y necesitaba alquilar la vivienda para pagar el alquiler de mi casa. En el momento que sufrí la iniquiocupación yo no podía pagar la vivienda de alquiler. ¿Cuál era el problema? Que esa vivienda que estaba ocupada estaba avalada con la casa de mis padres, es que si yo no la podía pagar mis padres perdían también la casa.



Y eso es la realidad de los que sufrimos los ciudadanos entonces, evidentemente, también hay que solucionar esas cuestiones y he sufrido también problemas de ocupación. Ahora mismo tenemos una casa familiar ocupada, y son los okupas, los que se han denunciado para que la ley les proteja, nos llamó la policía municipal, oiga, que ustedes tienen okupas que sean autodenunciado. Es impresentable que esto se esté permitiendo.

Por tanto, enmendaremos esta normativa de arriba abajo, para intentar corregir todas estas cuestiones y que realmente tengamos una ley que yo creo que es lo que buscamos todos los partidos políticos para que se puedan solucionar estas cuestiones, pero realmente que profundicemos en los problemas y que no hagamos, pues algo mediático y poco más.

Muchas gracias.

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

Como por temas técnicos no funciona o no se ve el tiempo en las pantallas, yo aconsejo a los portavoces, no lo digo por el Sr. Blanco, que se ha ajustado perfectamente.

Sra. Álvarez, Grupo Socialista, tiene la palabra.

LA SRA. ÁLVAREZ FERNÁNDEZ: Gracias, presidente. Muchísimas gracias a todos los comparecientes porque siempre es importante escuchar la visión desde otras perspectivas, de otras personas y desde distintas entidades, es muy importante.

Voy a empezar, en primer lugar, por el presidente de la Asociación de Viviendas de Uso Turístico, por Jaime Paino. La verdad es que sí que le puedo decir que le agradezco especialmente su exposición sobre la vivienda de uso turístico. Estoy totalmente de acuerdo de que el propietario individual no es ningún especulador. Estoy totalmente de acuerdo y por eso, bueno, es muy importante además su presencia hoy aquí porque es una, la vivienda de uso turístico en el imaginario que vamos a decirlo, no imaginario, sino en esa parte de la visión que tenemos, es uno de los factores que sí que puede condicionar el equilibrio entre el derecho a la vivienda, la disponibilidad de alquiler residencial, la ordenación del territorio, que es muy importante, en muchos municipios de Cantabria, especialmente en las zonas tensionadas, costeras o de alta presión turística. Y por eso, bueno, pues yo sí que le quisiera preguntar realmente si considera necesario que la ley establezca zonas o supuestos en los que pueda condicionarse la implantación de nuevas viviendas de uso turístico, qué criterios debiera de basarse en esa regulación y además, si se debiera distinguir entre el propietario individual o el fondo inversor o aquel propietario que tenga un número determinado, a partir de un número, yo no voy a decir cuál ni cuánto, pero sí que si se debiera diferenciar precisamente para proteger la inversión de ese propietario individual que, como usted bien ha expuesto, ha hecho su esfuerzo a lo largo de su vida o realmente ha hecho una inversión de cara también a la sostenibilidad de su presente y de su de su futuro.

Y con esto, bueno, pues paso ya a la presidenta de la asociación AFICAN, a Monserrat, y además es que, bueno, pues comparto también con usted su valoración de que hoy por hoy la visión, el alquiler en Cantabria es un artículo de lujo, realmente es así, y que además hay grandes vulnerabilidades, para el propietario, para la persona que va a alquilar y también, como usted bien ha dicho, en esa parte de tensión de vulnerabilidad a la hora de qué es lo que ofrezco, ¿no?, de cuanto a la gente inmobiliario. Entonces, estoy también, comparto con usted en la necesidad de ese registro del agente, de la profesionalización del sector, valoro positivamente que se está impartiendo el grado de formación profesional, teniendo en cuenta que empezó ya en la pasada legislatura y, por eso, ¿cuáles son los principales obstáculos que impiden que más viviendas salgan al mercado de alquiler residencial? y ¿qué debería de corregir la ley para, si fuera posible, para revertir esa situación?

Y ha mencionado varias veces lo de alquiler asequible, ¿qué podemos entender por alquiler asequible? Esa es esa gran incógnita que, a la hora, cuando hablamos de alquiler asequible, ¿a quién nos estamos refiriendo?

Y ya, bueno, pues creo que es muy importante la profesionalización del sector inmobiliario. De verdad lo considero. Es necesaria su formación permanente y un registro, de vital importancia.

Paso ahora mismo también, por orden de intervención, a Miguel Ángel Sainz Diego, representando a la Asociación de Constructores y Promotores de Cantabria, y bueno, pues la verdad es que sí que considero que es necesaria la, que esté hoy aquí la Asociación de Constructores y Promotores, si la ley quiere ser verdaderamente útil, pues debe de abordar no solo la demanda, sino también el cuello de botella de la de la vivienda en Cantabria. Es decir, esa insuficiencia de oferta, tanto pública como privada, y las dificultades que se tienen para poder producir, vamos a decirlo así, vivienda a un precio asequible, un precio que las viviendas que se están haciendo ahora en el entorno de mi casa, parten, que yo vivo en un pueblo, parten de medio millón de euros por 75 metros cuadrados. Yo vivo en Monte, pero yo soy de Monte, de pueblo de Monte y, por lo tanto, me parece que es una barbaridad que medio millón de euros por 75 metros cuadrados. Eso no es vivienda asequible, esa es la cruda realidad que tenemos.



Y también quiero decir al portavoz, pero es una mención, el representante de la Sociedad de Vivienda SVS, lo que nos dijo es que ya no había suelo público, no suelo privado, hasta el 2013, suelo público, que Santander, el municipio de Santander ya no tenía suelo público para poder seguir construyendo. Pero bueno, de verdad que es necesario que el sector de la construcción, bueno, ¿qué fórmulas?, le pregunto, ¿de colaboración público -privada consideran eficaces para poder ampliar el parque de vivienda que sea asequible? Es decir, por ejemplo, el derecho de superficie, cesión de suelo público, promoción o alquiler asequible, ¿cuáles serían viables en Cantabria?

Y también ha hecho mención a la vivienda protegida de ámbito rural, y aquí ya me pongo en el contexto de la rehabilitación, ¿tenemos que seguir construyendo vivienda en el entorno rural, o tendremos que empezar por fomentar la rehabilitación en el entorno rural? Pero no solamente en el entorno rural, porque es que no se habla de la rehabilitación, también en el entorno urbano, en el entorno urbano hay una necesidad muy importante de la rehabilitación de vivienda. Tenemos pisos que están cerrados porque, y que algunos de ellos que se están medio cayendo porque realmente podrían ir a una rehabilitación no a la demolición, sino a la rehabilitación, y esa es mi pregunta. ¿Solo se habla de construcción o hablamos también de rehabilitación?

Y termino ya con el representante de Afectados por la Ocupación. Sin lugar a dudas, de verdad que su exposición me ha parecido estupenda por la visión que nos da, pero, y es importante porque aporta la visión directa del propietario y de las comunidades que han sufrido los conflictos de ocupación. Por eso yo le quisiera preguntar ¿qué medidas concretas, de competencia autonómica considera la plataforma que podrían incorporarse a la ley para dar mayor seguridad a los pequeños propietarios?, y, como usted ha dicho, sin perjudicar a los inquilinos vulnerables que necesitan protección social.

Y, además también, ¿cuáles serían para, desde la visión de la plataforma, los protocolos de coordinación, y con esto termino, presidente, entre los servicios sociales, ayuntamientos, policía y administración autonómica que debieran de regularse para diferenciar con claridad entre vulnerabilidad social, impago y ocupación ilegal, y actuar con rapidez y eficacia, sobre todo para dar seguridad jurídica al propietario, ante la usurpación mafiosa y sobre todo, para proteger al propietario individual? Yo no quiero hablar de grandes fondos, voy a hablar del propietario individual, porque para mí, aquí sí diferencio entre los fondos de inversión, los grandes fondos especuladores y el pequeño propietario, y no voy a decir cuántas viviendas puede tener el propietario, porque eso sería un debate parlamentario o un debate dentro de lo que puedan ser las distintas alegaciones que se puedan hacer.

Por mi parte, nada más y muchísimas gracias a todos los comparecientes por su exposición. Gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Muchas gracias señoría.

Grupo Regionalista, Sr. Hernando tiene la palabra.

EL SR. HERNANDO GARCÍA: Muchas gracias presidente, señorías.

En primer lugar, empezar agradeciendo a todos los comparecientes la visión que desde distintos ámbitos nos han dado y que nos sirve para cerrar el círculo de estas comparecencias en materia de una ley que era necesaria, que es necesaria en la actualidad, debido a que la vivienda se configura como una de las principales preocupaciones y problemas, no solo de los cántabros sino de todos los españoles. Y creo que avanzar en poner los instrumentos que sirvan para poder mejorar esa situación, ya que las leyes no son la solución a nada, sino las leyes son el instrumento que puede servir para facilitar esas soluciones, es importante.

En relación con las viviendas turísticas, sobre las que ya hemos hablado en distintas ocasiones, y creo que es muy importante defender el sector, es muy importante defender las posibilidades y hacerlo desde la legalidad, hacerlo desde la necesaria regulación, hacerlo desde la seguridad jurídica, porque, y ahí va una de mis preguntas, ¿cree usted que una parte de las viviendas turísticas podrían ir destinadas o podrían pasar a tener un destino en el alquiler residencial si existieran mayores garantías jurídicas y existieran incentivos por parte de la administración para lograrlo? Y me estoy refiriendo no solo a las que por distintas razones han sido denegadas su entrada en los registros públicos, que evidentemente ya no van a poder ser viviendas de uso turístico, sino de aquellas otras que, aun cumpliendo esos requisitos, pueden encontrar en el mercado residencial permanente un, una manera más estable de obtener un beneficio económico permanente para sus propietarios, siempre y cuando evidentemente, lo que se nos garantiza es la, el cobro de las rentas, que se nos garantice la insistencia de daños que se nos garanticen los contratos de larga duración, que se incentive, también ese paso de la VUT al mercado de residencial.

Sí me gustaría saberlo, porque creo que es importante. Creo que en Cantabria hay mucha vivienda vacía creo que en Cantabria hay vivienda vacía que sea que ante el auge del sector de la vivienda turística ha empezado a introducirse en ese sector. Pero creo que, si fuéramos capaces de combinar esos criterios, podríamos, podríamos hacer llegar al mercado entre 1.000 y 2.000 viviendas, que con esa cantidad le aseguro que bajaría el precio de la vivienda de alquiler en Cantabria.

Y en ese sentido quiero hablar de la intervención de la representante de AFICAN. Mire, yo estoy de acuerdo con usted, por supuesto, en la profesionalización del sector, por supuesto y en la exigencia de un árbitro. Pero, claro, cuando



usted plantea cambios en los, los PGU y en las situaciones de simplificación administrativa, que le recuerdo que según los partidos que apoyaron la ley de simplificación administrativa, no es un problema que ya exista en Cantabria ya han puesto la solución, ustedes nos demuestran desgraciadamente que no es así, pero, yo dije que esa no era la solución. Me dijeron que sí, pero las mayorías son las que son.

Pero mi pregunta es ¿esos cambios creen usted que pueden revertir en vivienda pública? Porque, claro, nos están planteando, nos habla de un edificio que tiene unas determinadas características y que se podría convertir en 36 viviendas. ¿Esas 36 viviendas van a ser alquiler a precio restringido o van a ser alquiler a 1.200 euros al mes? Porque si es para el alquiler a 1.200 euros al mes no les pida a las administraciones públicas ayuda porque las administraciones públicas están para solucionar un problema no para generarlo, y los y las viviendas a medio millón de euros generan el problema, no lo solucionan. Los alquileres a 1.200 euros generan el problema, no lo solucionan y las administraciones públicas, que es el dinero de todos nosotros, menos del señor de VOX que ha hecho una reflexión sobre esta ley, prácticamente estableciendo cuáles eran las soluciones a sus problemas personales, al problema de su familia, el problema de la casa de sus padres no, mire, aquí hacemos aquí hacemos una ley para solucionar el problema de todos, de todos y las viviendas a cantidades desorbitadas no son la solución si no el problema. Yo estoy de acuerdo con usted en el tema de la densidad, por ejemplo, ahora a cambio de, porque en Santander hay suelo no se engañe en Santander hay suelo para vivienda libre. No se engañe. Pertenece a los propietarios que todos sabemos, el representante de la asociación de constructores lo sabe perfectamente, no le voy a decir que me lo diga, ni se lo voy a decir yo personalmente aquí; pero los suelos existen en Santander.

Claro, ¿cuál es el objetivo? ¿El objetivo es, como ha dicho usted, que crear suelo finalista, eliminando suelos dotacionales? Fíjese ahí si le voy a poner un ejemplo, Sector 2. ¿Usted cree que es justificado eliminar en Santander el suelo dotacional para colegios en el Sector 2 para construir vivienda, con el fundamento de que como casi todo es segunda residencia allí no hay niños para ir a los colegios? ¿Cree realmente que ese puede ser un fundamento? No, ¿no? Yo ya le respondo. No le pongo en esa tesitura. Bueno, pues ese es uno de los fundamentos para transformar un suelo dotacional en Santander ciudad en un suelo residencial; claro, eso no es así. Eso no es así, ni debe ni debe ser así. ¿Qué hace falta supervisión? Evidentemente ¿qué hace falta control? Evidentemente ¿Que hace falta agilidad? Por supuestísimo. Estoy de acuerdo con usted. No puede ser que se tarde lo que se tarda en las tramitaciones urbanísticas en todas las grandes ciudades de Cantabria no puede ser ¿Por qué? Porque paraliza el sector.

Y yo hoy voy un poco más allá es otra pregunta. Nosotros hemos planteado que, evidentemente, hay que trabajar en la vivienda y en el plan de vivienda rural, pero para primera residencia, la segunda residencias con ayudas públicas poquitas, poquitas. Sí puede haber para la rehabilitación de espacios muy determinados, etcétera, etcétera. Y yo ahí le preguntaría ¿cree usted que cuando ha hablado de introducir eficiencia en la construcción, la industrialización del proceso constructivo puede ser un elemento fundamental? Me estoy refiriendo, por ejemplo, ustedes lo saben muy bien, la posibilidad de construir vivienda pública a partir de sistemas industrializados, como se hace, por ejemplo, en Alemania o como se hace en otros países, que supone un ahorro de costes muy importante y puede rebajar el precio, porque tampoco podemos seguir subiendo el precio del módulo de la VPO eternamente ¿Por qué? Pues porque yo entiendo que el precio del módulo de la VPO estaba abajo para los precios de mercado, pero no es menos cierto que si seguimos subiendo el módulo da igual que construyamos vivienda de promoción pública, que no la construyamos nadie va a llegar. Es decir, si yo entiendo que vale a 2000 euros el metro cuadrado, la construcción, pues tendremos que bajar ese precio, no seguir subiendo el módulo para que se vaya adaptando, y ahí es donde le pregunto. ¿Tiene la asociación de constructores en mente promocionar este tipo de actuaciones para que tengan su reconocimiento en la ley?

El minuto que me queda, sí quiero dedicarlo a la ocupación de viviendas y a los problemas de alquiler, que, de aquellos que dejan de pagar el alquiler, y usted lo ha dicho claro sobre la vulnerabilidad social. He de decir que, que lo que también tenemos es que utilizar el lenguaje de manera adecuada. Nosotros hemos defendido todos los cambios que se produzcan en el Congreso de los Diputados, que es donde está la solución a este problema, porque este problema es un problema nacional, no es un problema que desgraciadamente, ojalá la ley de Cantabria pudiera solucionarlo. Le garantizo que nosotros conseguiríamos sacar adelante medidas como las que ustedes plantean o como las que se están planteando. Sin embargo, es la ley nacional la que tal.

Pero no es menos cierto que la vulnerabilidad social hay que regularla, hay que solucionarla, no se puede dejar desamparada, usted también lo ha dicho y, por lo tanto, hablar de delito, de la, de aquellos que no pueden pagar el alquiler, pues cuando se ha convertido en una práctica organizada sí, pero también es verdad que al precio que está el alquiler hay determinada, y al precio que está el coste de la vida, y al precio que están los servicios hay determinadas familias que se encuentran en situaciones sobrevenidas y esas situaciones sobrevenidas también hay que prevenirlas.

Evidentemente, que aquel que tiene una vivienda y la pone en alquiler tiene todos los derechos a que evidentemente cada mes se le paguen los servicios, se le paguen, y que en caso de que eso no ocurra hay que darle una respuesta. Si no se la puede dar el particular tendrá que dársela el Estado, pero es necesario regularlo, es necesario garantizarlo, es necesaria la seguridad jurídica. Se hablaba yo creo que aquí se ha hablado en algún momento de que también el propietario es vulnerable. Efectivamente, estoy, estoy totalmente de acuerdo en él, estoy totalmente de acuerdo en el concepto y si pretendemos proteger al vulnerable social, también esta ley, que yo creo que sí incorpora muchas de las cosas que ustedes han dicho hace referencia a esa vulnerabilidad del propietario, al que establece toda una serie de derechos y toda una serie



de garantías para que pueda incorporar su vivienda, para que tenga garantías de su vivienda y para que ese mercado de alquiler futuro, pero también el de construcción de vivienda en propiedad futura, sea una realidad. Sabemos que no va a ser, un, 10 segundos para terminar, señor presidente, sabemos que el mercado de la vivienda no es una realidad de un año ni de dos, que las soluciones no las vamos a ver en un año ni en dos, pero que no podemos renunciar a tenerlas en tres o en cuatro.

Muchas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Gracias señoría.

Sr. De la Gándara Grupo Popular tiene la palabra.

EL SR. DE LA GÁNDARA PORRES: Gracias a todos agradecer su comparecencia y voy a realizar un pequeño análisis de lo que se ha expuesto.

Sí señalarles que estamos hablando de la ley de vivienda, de la ley de vivienda y que buscamos que sea una ley garantista, que sea una ley, que permanezca en el tiempo que permita desarrollar políticas de vivienda posteriores y que, desgraciadamente no equivoquemos la vulnerabilidad con la impunidad o que los pequeños propietarios tengan que asumir lo que tiene que asumir la Administración.

Y voy a empezar hablando por el representante de los de los propietarios que tienen okupas, que acaba de hablar en último lugar, pero porque aquí todo el mundo parece le dan la razón, pero verdaderamente aquí lo que valen son las medidas que se han adoptado y quién las vota y quien no las vota. Y también quiero decir, antes de iniciar la intervención que aquí estamos para hacer una ley de vivienda lo más pactada y consensuada posible, con lo cual también dejamos a un margen las conductas catastrofistas, negativas de algunos parlamentarios, que todo lo ven horrible y que, en vez de colaborar todo es oposición y negatividad y no estoy dispuesto a que se, por eso lo digo, a que se tenga ese planteamiento, se vea este planteamiento en esta comisión. Tenemos nuestras diferencias, muchos parlamentarios, pero defendemos siempre hacer lo mejor por Cantabria, y esto es la idea que tenemos.

En segundo lugar, mire, el tema de la ocupación, claro que nos preocupa, es una ley procesal, que es del Estado, es una ley material civil o mercantil o de préstamos, o de las condiciones económicas a nivel nacional, que son competencia exclusiva del Estado. Hemos hecho proyectos de ley, proposiciones de ley que están paradas en la Mesa del Parlamento, en el que pedimos que el allanamiento, por lo menos el allanamiento ya se quitó, no va por el Tribunal del Jurado, que tardaba cuatro años, con una enmienda del PNV que votó el Partido Popular, y no votó VOX: Pero así todo hemos intentado que sea todo delito, que no haya delito leve. Que haya medidas cautelares, cuando hay una ocupación que se pueda echar por un procedimiento rápido y eficaz, porque verdaderamente si se hace una legislación laxa, una legislación débil, lo que fomenta es la ocupación actual que tenemos en España.

Y también la iniquiocupación, porque ustedes refieren que iniquiocupación, que no es más que una persona que tiene un contrato, que tiene un derecho a una posesión de derecho y encima es en fraude de ley. En todo eso estamos conformes con lo que usted ha dicho y verdaderamente luchamos en el Parlamento nacional para que se toman las medidas por quién es el competente.

No obstante, ¿qué establece esta ley? Pues sí le digo. Mire, está ley lo que establece verdaderamente que la vulnerabilidad la asuma la administración, si una persona no tiene verdaderamente, es decir, una vivienda, es la Administración quien tiene que sufragar ese alquiler y lo que se propone en una de las medidas de esa vivienda es que usted como propietario cede en arriendo la vivienda al. a la Administración; la Administración le va a pagar a usted el arrendamiento con el IPC; le va a devolver la casa a los cinco años perfecta como la encontró y es la Administración que la va a subarrendar y la Administración podrá decir esta persona es vulnerable, en vez de 800, va a pagar 100, pero lo pago yo no lo paga el pequeño propietario, porque aquí no hablamos de grandes fondos, aquí hablamos de pequeños propietarios, de la persona que tiene dos viviendas que la utiliza para la pensión, para la viuda que tiene una pensión y quiere tener un una ayuda, esta con el usufructo o para autónomo que tiene un piso, que alquila.

A ver, por favor, estamos tratando de eso y claro que esta ley lo asume. Vean la vulnerabilidad que va a pagar la Administración para que no tenga que asumir el pequeño propietario. Vean cuando decimos que las comunidades de propietarios tienen legitimidad, vean cuando decimos. Es decir, que no se pueden empadronar un okupa o que no se le va a dar ninguna subvención porque queda excluido eso desde el ámbito comunitario, desde otro ámbito, verdaderamente se está haciendo lo imposible y se llegará a hacer. Eso se lo aseguro.

En segundo lugar, si quería señalar también y verdaderamente es que aquí tenemos un problema ocupacional, pero que llevamos ocho años prometiendo 180.000 viviendas y que no se hace nada. Ese es el gran problema que se está enfrentando a las personas al pequeño propietario, que tiene dos viviendas con el que no la tiene y creando un caldo de cultivo de dependencia del Estado. Ese es el fondo que no se puede permitir.



Pero bueno, yendo a nuestras competencias, cuando hablan de pisos turísticos Sr. Jaime Paino. Vale, perfecto. Pero mire, nosotros, si hay alguien que les ha ayudado creo, creo que somos nosotros en este Parlamento, se lo aseguro, que ustedes tienen su propia legislación, su decreto. Verdaderamente, las comunidades de propietarios tienen derecho a intervenir en este tema porque hay edificios que pueden ser enteros para pisos turísticos, hay otros edificios que hay personas que no quieren sus pisos y tienen derecho a su voto, y eso coeficiente de participación en los actos comunitarios y también los ayuntamientos tienen su autonomía municipal para poder decidir los ayuntamientos que quieren o que no quieren mayores condiciones o menores condiciones, ayuntamientos que digan que en el quinto piso puede o en el primero no, ¿vale? Pero no equivoquemos los términos, porque hay un arrendamiento que se llama del Estado, que se llama el arrendamiento vacacional, que si una familia viene tres semanas a Santander le puedo alquilar el piso vacacional. Hay un a. Hay un arrendamiento de temporada que si una persona, viene a estudiar a la UIMP español dos semanas, le puedo alquilar el piso, porque viene de arrendamiento de estudios, de arrendamiento de habitaciones, es legislación del Estado y en nada son comparables.

Verdaderamente hay informes que dicen que la actividad de piso turístico, los dictámenes dicen que es una actividad económica. Bueno, yo no entro en eso. Si yo, como pequeño propietario y me parece bien que ustedes puedan también ejercitar esa actividad económica, claro que sí; pero también vea la obligación de regular y que los ayuntamientos tienen que regular, que verdaderamente ahora hay un ínterin. Bueno, hay un ínterin, pero nadie va a ejecutar unas medidas al que está recurrido, por lo menos desde este gobierno, con lo cual le quiero decir que lo que tenga que estar este ínterin en la justicia, se resolverá, si retroactivamente ahí no va a ser, se pueden aplicar o no se pueden aplicar, pero eso es más bien está en la justicia.

Pero le quiero decir que por lo demás, tiene su propio decreto y no creo que sea comparado con otras comunidades autónomas, ¿eh? vamos, es, es un paseo, créame.

En tercer lugar, cuando hablaba, déjeme ver un momentín, cuando hablaba AFICAN, doña Monserrat, bueno, si estamos aquí para consensuar la ley, pero, claro, verdaderamente hay personas que quieren zonas tensionadas o que quieren que la vivienda sea con carácter de vivienda protegida toda la vida, sin que un pequeño propietario a los 30 años para tener acceso a su propiedad y hay distintos criterios que cada uno defiende sus criterios. Eso le quiero explicar.

¿Que verdaderamente ustedes piden un registro de agentes? Este problema también nos ha venido aquí porque, es decir, el presidente de las, de administradores de fincas también querían que sus derechos como agentes fueran reconocidos en esta ley. Y les digo lo mismo. Esta ley es una ley de vivienda, lo demás hay que defenderlo en los foros que competen a nivel estatal o a nivel de colegio profesional, o los mecanismos que ustedes conocerán como asociación. Pero verdaderamente a quien no podemos meter una lucha entre distintos sectores para que todos sean agentes inmobiliarios, o sea, no están registrados o qué títulos o qué formación tienen que tener, porque aquí estamos hablando exclusivamente de vivienda.

Hablaba usted de. Bueno, le quería decir que cuando ha hablado de la, de los pisos de alquiler, bueno, también, le digo también que la habitabilidad la hemos bajado metros, que eso es importante se lo señalaba, y también hay un elemento importante que también si quiere se puede pronunciar, que es la segregación en, yo no sé la ley, si habrá que modificar la Ley de Propiedad Horizontal, pero la segregación de pisos de 200 metros que hay en Santander, a lo mejor también es un factor muy importante porque hay mucha gente que quiere vivir independiente, pero que le sobran metros y metros y que no puede segregarse en estos momentos y que también sería un problema.

Es decir, mire, en Cantabria puede haber, yo digo 50.000, pero aunque sean 30.000 viviendas que no se quieren alquilar por el miedo, si eso se logra que la Administración dé garantías al propietario se puedan alquilar y las personas cobren, si además se puede segregarse, es decir, el proceso constructivo puede tardar cuatro años, cinco años, los planes urbanísticos, el que haya suelo, efectivamente, puede tardar, pero esto es ya un avance muy importante a todo lo que nos ha hecho en ocho años, y esto creo que es muy importante, ¿no?

Y, después, si verdaderamente Miguel Ángel, hablaba también la colaboración público-privada es fundamental y claro que nosotros la potenciamos y estamos hablando también de cesiones de uso a largo tiempo para alquiler, es decir, esas cesiones de uso a 75 años para que se puede hacer una colaboración público-privada y hacer un alquiler asequible hasta que pasen los 75 años que la propiedad de la administración. Pero obviamente los recursos de la Administración son limitados y además hay que priorizarlos. Por eso la colaboración público-privada es importante.

Hemos modificado dos veces los módulos. ¿Por qué? Porque buscamos que para el promotor sea atractiva la construcción para ese 30 por ciento de viviendas de protección oficial que tiene que existir. Claro que sí; es decir, o vamos de la mano cada uno en su sitio, sin abusos o no iremos, también cómo podríamos ir. Eso claro que eso definiendo.

Sí le quería preguntar qué piensa usted de la verticalidad, si es también una solución a la edificación. Y también si le quería preguntar por los locales; usted dice que va a hablar aquí que hay muchos locales que podían ser de nuevo locales. No es más cierto, como pasa en muchas ciudades y en grandes capitales europeas, si los locales en avenidas que ya son de paso en coche que están prácticamente cerrados, es bueno habilitarlos como loft como vivienda. ¿Qué pasa?, es decir,



vamos por detrás, pero yo creo que a lo mejor sea un avance plantearnos estas alternativas, ¿no? Estamos todos para sumar dentro de lo que es esta ley, que es una ley de vivienda, no urbanismo, se lo repito.

Y yo creo que con estas pautas yo creo que, señor presidente.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Pues muchas gracias, señoría.

Abrimos un nuevo turno para los comparecientes y llamamos a la Mesa, a D. Jaime Paino, de nuevo, que dispone de otros diez minutos de réplica. Son diez minutos, puede usarlos como usted quiera.

EL SR. PAINO DE PEDRO: Vale.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): El máximo son 10 minutos.

EL SR. PAINO DE PEDRO: Bueno, podría usarlos, y más, pero vamos a ser breves.

Muchas gracias a todos, muchas gracias por las réplicas. Muchas gracias al resto de ponentes que ha habido, porque además los he mirado con envidia, envidia sana porque ustedes han venido aquí han hecho alegaciones, han visto que en esta ley de vivienda ustedes aparecían e insisto, nosotros que somos los siete males, los malos malísimos del problema de la vivienda de España y de Cantabria no aparecemos en la ley de vivienda. Así que les tengo envidia porque nos hubiera gustado aparecer; si somos los malos la pregunta es por qué no aparecemos, ¿no?

Aquí se ha mencionado muchas veces la inseguridad jurídica, por supuesto, ahí sale a raíz de la asistencia de viviendas de uso turístico porque es mucho más seguro tener a una persona por estancias cortas, que a mí no me gusta llamar alquiler turístico, porque la gente viene a nuestras viviendas para muchos motivos, no solo de vacaciones; para visitar a enfermos, para visitar a estudiantes, para simposios, para acciones deportivas... Pero como digo, porque no se arriesgan a tener un alquiler a largo plazo por la desprotección de la LAU ¿Qué pasa con...? Somos el gran problema y somos el 1,2 por ciento de las viviendas de todo el parque urbanístico de Cantabria, el 1,2; o sea estadísticamente es absurdo que nosotros seamos el problema de nada, mientras que el 13 por ciento de las viviendas están vacías. Tampoco he oído aquí a hablar a nadie de las viviendas vacías.

Pero, es más, nadie ha hablado aquí de las viviendas en manos de los bancos. Este banco que todos conocemos, ¿saben ustedes cuántas viviendas tienen detenidas para no bajar sus productos? Nadie habla de ello. Aquí no se puede hablar, ¿vale?

No me ha dado tiempo a hablar de las propuestas. No todo iba a ser crítica, por lo menos ya que no me mencionan, no nos menciona iba a hacer propuestas para que nos mencionara. Lo haré en la intervención, pero prefiero contestar para que no se me vaya un poco el tiempo, ¿vale?

Al representante de VOX decirle que nosotros tenemos 102 decretos ahora, 102 decretos porque se le ha pasado la patata caliente a los ayuntamientos; ayuntamientos que solo el 36 por ciento tienen Plan General de ordenamiento urbano, el resto tienen normas subsidiarias, ¿vale? Pero es que más, en estos 102 municipios solo en cuatro se mencionan las viviendas de uso turístico. ¿Cómo se puede regular una actividad desde los ayuntamientos, si esta actividad no está contemplada en los Planes Generales de ordenamiento urbano? ¿Qué se está produciendo?, y lo demostraremos en los próximos días y en los juzgados, porque esto ya está judicializado, es que hay una arbitrariedad tal que al ciudadano le está generando una inseguridad jurídica, pero de bloque a bloque. Le puedo poner ejemplos que el mismo Suances al bloque de al lado se le permita alturas al otro, no. En Santander, que ahora entraremos, se permite unas cosas mientras que en Miengo otras, bajo el mismo criterio, bajo la misma norma. Esto es generar cántabros de primera y cántabros de segunda, personas con unos derechos y personas con otros.

Insisto, la vivienda vacía es un 15 por ciento. Poco más hay que hablar, o sea, ni una sola dirigida a minimizar esa vivienda. Entonces...

Voy a contestar a la señora del PSOE; no somos especuladores, somos...yo he cogido los 6.500 o 6.445 propietarios y he visto cuando se repiten: el 98 por ciento somos propietarios individuales, el resto tiene más de una propiedad, pero solo el 98 por ciento de esos 6455 somos propietarios individuales con una sola vivienda. Pero, es más, dice: "no esto a los propietarios no les excusa" Señores, ustedes han modificado un decreto que existía y que regulaba estabilidad, porque aquí viene a decir: "No, hemos venido a regular" No, esto ya estaba regulado en el 2019, esto estaba regulado en el 2019. Lo que ustedes han hecho, y eso se lo han callado, es abrirlo a fondos de inversión. El anterior decreto solo permitía ser propietario de vivienda, de vivienda de uso turístico a propietarios individuales. ¿Qué han hecho ustedes por la puerta de atrás? Abrirlo a empresas, a fondos de inversión y a fondos buitres.

Todos hemos visto ahora mismo las noticias de cuántos edificios completos se han comprado para convertirlos en apartamentos turísticos. Eso no nos ha comprado un propietario individual, eso lo han provocado ustedes con este decreto.



Entonces, no, no es que, al propietario, no nos cargamos al propietario ¿Qué está pasando? Hoy 5.000 licencias se pierden, pero al mismo tiempo vendemos edificios completos a fondos de inversión. Eso no es priorizar sobre el propietario individual que es. Yo no lo entiendo.

Hablaba de zonas tensionadas. Yo en las propuestas, le iba a leerlas, mis propuestas, dentro de una de ellas en la zona tensionada, pero si no me le (...) prefiero llegar a contestar a todos y luego, si tengo tiempo, llego a la zona. tensionada

Voy a contestar al señor del PRC. Bueno, ustedes tuvieron una regulación hecha por ustedes, que todos estuvimos de acuerdo, todos. no pasó por los tribunales. Es una regulación que, como dicen las cifras, consiguió regularizar una actividad que no estaba contemplada en esta comunidad, 6.445, sirvió para lo que se necesitaba. Si no ha funcionado o si hablaban de ilegales es porque ustedes no cumplieron el artículo 8 de dicho, de dicho decreto, que decía inspeccionar y sancionar a aquellos que lo hicieran ilegal, pero no a los que nos hemos regulado. Nosotros conseguimos regular nuestra actividad a través de un decreto que era acertado y que, por lo visto, no ha pasado los tribunales. Sin embargo, este sí, ese sí, si ya sabemos la vista fijada documental para esta semana y seguramente el juicio para un mes.

Ustedes hablan de Consejo de Estado, ¿han leído verdaderamente Consejo de Estado como le tira de las orejas?, ¿cómo dice que no hay memoria económica, como hay una retroactividad encubierta?, yo espero que solo elimine la retroactividad encubierta, pero es para tumbar el decreto por ineficaz y por absurdo, ¿vale?

Usted dice que si las viviendas, si hubiera esa seguridad jurídica pasarían... Nosotros hemos hecho una encuesta; el cien por cien de nuestros asociados solo el diez por ciento estaría dispuesto a poner la vivienda en la larga duración por dos razones principales, y es algo que ustedes se olvidan; la vivienda de uso turístico es usadas por los propietarios en algún momento del año. Nosotros, Noja, es el municipio de España con más uso esporádica de la vivienda de doble residencia. Santander está lleno, 7.000 viviendas de Santander son segundas residencias, no van a salir al mercado porque la van a seguir usando sus propietarios una semana, dos semanas al año por sus vacaciones; y el otro no va a salir básicamente porque la seguridad jurídica, o sea, mientras que a mí no me garantice eso, prefiero tenerla vacía. Bueno, van a dejarlas vacías. Solo el diez por ciento se plantea pasarlas a largo plazo, un diez por ciento de las 5.000, estamos hablando de quinientas. Veremos si lo hacen, porque luego hay otras alternativas, como ha mencionado erróneamente en alguna de ellas, pero que hay otras alternativas que también las hay, que ese contrato temporal, alquiler por habitaciones, etcétera... ¿vale?

Simplicidad administrativa, fijaros, nosotros somos la única actividad que necesitamos un doble registro: la licencia del Gobierno de Cantabria y una, un registro de ventanilla única del Gobierno de España, que, fíjense, seis comunidades autónomas han recurrido por robarles competencias turísticas. Pero el Gobierno de Cantabria considera que no, no lo ha hecho. Yo hablé con el consejero dice bueno lo estamos estudiando bueno pues a ustedes les da igual que les quiten las consejeras..., Pero ese que ese mismo decreto de ventanilla única, ¿sabe usted que le ha dicho al Estado? Que el diez de mayo tienen que buscar otra forma. Pero hoy por hoy tenemos que tener un doble registro.

Pero vamos al PP. Le insisto, o sea, que no lo asumen los pequeños propietarios cuando nos van a expulsar a más del 80 por ciento de esta actividad, y están abriendo las puertas a los fondos de inversión. ¿Entonces, a qué? Yo, yo, es que no lo entiendo. Pero, es más, le voy a decir a usted: ¿usted sabe cuántos hoteles- no creo que lo sepa- pero sabe cuántos hoteles se han construido en Santander el año pasado? Diez ¿Usted sabe es en qué suelos ha construido esos hoteles? Se lo digo, suelo residencial ¿Usted sabe cuántas alturas tienen sus hoteles y cuántos pisos se podían haber construido en ese suelo residencial? Es que a lo mejor somos muy amigos de ciertos lobbies y nos preocupa más su bienestar, que el de 5.000 vecinos y vecinas cántabras. Es mejor que se lo lleven a sus paraísos fiscales, a sus cadenas hoteleras, que el propietario cántabro, que aquí tribuna de acuerdo.

La comunidad de vecinos, pues si usted habla de comunidad de vecinos, se ha dado, ya existía, el decreto anterior, decía que teníamos que aprobar, que no estaba prohibido. Ahora, a nivel nacional se ha dicho que 3/5 quintas partes. Por supuesto que lo respetamos, pero, es más, por supuesto que lo aceptamos, ¿de acuerdo?

No es cierto, señor, que exista un contrato vacacional de tres semanas. No es cierto. Infórmese bien. Solo hay tres tipos de contrato, está el de estancias cortas, que es menos de un mes, que es el alquiler vacacional; el de temporada, que va de un mes, aunque aquí no tenemos en Cantabria no tenemos, de un mes a once meses. Y el de larga temporada. Así que no existe la posibilidad de alojar una persona tres semanas en mi casa, no existe, señor.

Y, por último, antes de leer las propuestas, es curioso, por ejemplo, en Santander y muchos se nos está comparando con hoteles esa actividad económica, tanto como el alquiler a largo plazo, que pasa que ¿el que alquila a largo plazo no cobra, no gana? ¿Qué diferencia hay para ser una actividad económica? Pero le voy a decir usted, a nosotros se nos compara ahora con hoteles, Santander, nos ha eliminado el 97 por ciento de las viviendas porque nos dicen que son hoteles, pero vamos, pagamos IBI como vivienda. Estamos en el catastro como vivienda...



EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Tiene que ir terminando Sr. Paino.

EL SR. PAINO DE PEDRO: El IRPF a pagamos como IRPF, no como impuesto de sociedades ¿de acuerdo? El IBI y el, y la Agencia Tributaria dice que estamos exenta de IVA porque no damos servicios hoteleros y ustedes dicen que somos hoteleros.

Yo aportaré más de siete propuestas que quería aportar para realmente dinamizar, ver que somos compatibles con esta actividad. Pero bueno, lamentablemente, nos vamos a ver los tribunales, pero no en los tribunales, ya no un tribunal, sino sabemos que en todos los ayuntamientos de Cantabria ustedes han hecho que se judicialicen y ya están presentadas, contenciosos administrativos en todos los ayuntamientos gracias a su ineficacia.

Muchas gracias a todos y gracias por escucharnos.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Gracias, Sr. Paino.

Doña Monserrat Abascal Cabarga, por favor, tiene la palabra.

LA SRA. ABASCAL CABARGA: Bueno, de nuevo intervenimos para dar contestación a las consultas que nos ha, referente de la intervención han planteado los diferentes grupos parlamentarios y queremos iniciar la contestación por orden de consulta.

Contestando al Grupo Parlamentario VOX, en cuanto al caciquismo que hay en los ayuntamientos, nosotros, como agentes en constante comunicación con los ayuntamientos también, porque también acudimos a ellos a solicitar trámites, pues desconocemos qué es lo que hay detrás. Nosotros no podemos ni debemos entrar en prejuicios de si hay o no hay. Sí que es verdad que determinados ayuntamientos lo que solicitamos va más lento, pero por eso creo que debe el Gobierno también de intervenir ahí, de intentar apoyar, dar recursos para esos ayuntamientos, para facilitar quizás esos técnicos- que también decía- como expertos en materia de construcción, para que puedan apoyar y ser más ágiles, no vemos favorable. Creo que es una buena iniciativa.

Siguiendo con el turno de intervención, me gustaría contestar a la Sra. Álvarez. La consulta que nos dice de cuál sería el alquiler asequible. Qué interesante esta opinión. Bueno, fíjese, asequible es aquello que se puede acceder, que no rompe esa economía familiar. Y es muy importante, porque nosotros, cuando nos reunimos con los propietarios, con los clientes, ellos nos piden la valoración, siempre trabajamos con un protocolo, que es la valoración de lo que vamos a trabajar o de la transacción que vamos a hacer tanto en venta como en alquiler; nos desplazamos, vemos la casa, analizamos, aplicamos nuestros conocimientos y decimos el precio orientativo del mercado. Siempre tiene la propiedad el que, la decisión que tienen la propiedad, pero nosotros nos debemos a ese equilibrio. No podemos ser los que vayamos a romper con nuestra opinión del número.

Y le puedo decir que cuando vinimos de la pandemia, cuando salimos de ese problema, ellos se pusieron en la piel del usuario, cliente, consumidor y se adecuaron las rentas, rentas que en el tiempo se han ido actualizando conforme a la subida propia de la vida ¿no? En este momento se dejarían y se dejan asesorar también, porque además tienen más miedo a la inseguridad jurídica de que se puedan quedar sin, sin luego posibilidad de, de tener ese bien y de tenerle en producción y de tener un inquilino que no pueda pagar esa, esa, esa renta porque la mayoría de la gente no quiere ser okupa ni quiere ser vulnerable ni quiere ser ... Todos queremos tener buenas, buena economía y pagar y cumplir con los compromisos que adquirimos en un contrato, pero las circunstancias a veces, ocurre que se ven vulnerables y aparece así entonces ¿cuál es nuestro consejo a ellos? Que no supere el 30 por ciento, no puede superar, tiene que ser menos al ser posible, y ellos se dejan asesorar.

Pero cuando nos referíamos a esas medidas también apelamos a las arcas, en este caso gubernamentales, es decir, que haya en la partida de los presupuestos una partida importante para apoyar a esa vivienda que debe ser público-privada. Podría ser o pública, no queremos solo llevar el, la solución al propietario particular. No sé si quedó contestada, pero esa sería.

Siguiendo con también con la intervención del Sr. Hernando en cuanto al precio, es decir, si estamos buscando la solución y nos, y la Administración nos apoya, obviamente los precios no pueden ser, pues al alza, al alza, al alza; deben estar ajustados, porque si estamos percibiendo ayuda tendremos también que estar en consecuencia con esa ayuda que percibimos, con lo cual seremos los primeros en asesorar y en decirle al cliente, usuario, consumidor, que es el que tiene que pagar es, esa cuota, es alquiler, que tiene que estar adecuado y volvemos a la misma intervención que sea por parte también de la Administración el que dé apoyo y que esos edificios que sí se pueden liberar y se pueden hacer más a, vivienda, y puede ser la inversión privada que invierta en esa, en ese edificio, pues que ese, ese, señor privado, ese constructor también se adecúe y que también cumpla, porque también va a percibir esos ingresos para apoyar.

Yo creo que cuando hablaba de los esqueletos, están muy identificados y ya hay mucha gestión hecha, y eso es lo que yo creo que sería lo más rápido y lo más práctico porque está ahí y eso tiene que ser regulado y controlado, porque si



el dinero viene de la Administración, obviamente tiene que supervisar, y eso sería y yo creo que gran parte de la industria de la promoción esta favorable a esas esas decisiones. Eso es muy importante y creo que se podría argumentar para dar solución rápida.

Respecto a la intervención de PP, pues decirle que, por supuesto, somos de la opinión de que juntos sumamos y juntos sacamos temas adelante y que el mensaje tiene que ser positivo. Sabemos que estamos en una comisión de debate y es bueno que el debate del debate sale también ¿no? la riqueza y la energía, pero debemos de tener un poquito de generosidad entre todos los miembros para que, bueno, pues se escuche como se está haciendo nuestras intervenciones y que se apliquen con ese criterio constructivo.

Creo que es importante. Apoyamos esta ley. Nosotros -antes no lo dije en la intervención-, pero con matices, con aportación, con, con cositas que hay que remover y que hay que, bueno, buscar ese consenso, pero en general, en líneas generales, el marco base, creo que está bien fundamentado y creo que será positivo y por parte del usuario, cliente, consumidor, pues, pues se ve protegido y se, y se ve identificado, así como también el cliente inversor, que puede poner su capital para poder tener rentabilidad.

Bueno, no sé si queda alguna cuestión más que quieran preguntarme a disposición y nada más por mi parte.

Gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Pues muchas gracias, doña Monserrat.

Tiene la palabra don Miguel Ángel Sainz.

EL SR. SAINZ DIEGO: Muchas gracias y de verdad que les he escuchado atentamente. Me han parecido muy interesantes sus apreciaciones, sus relaciones y sus cuestiones. Intentaré contestar en la medida de lo posible, a lo que han preguntado, directa o indirectamente, ¿no?

En primer lugar, el portavoz de VOX aludía a la ausencia de suelo para desarrollar vivienda en Santander y en contraste, pues el portavoz del PRC decía que no era cierto, que todos sabemos quién tiene el suelo, que hay suelo urbanizable bloqueado. A ver, ni uno ni el otro tienen razón, existe suelo urbanizable, pero no está programado. Todos sabemos lo que sucede con este suelo urbanizable no programado que data de un plan general de 1997 que requiere de delimitaciones de unidad de actuación, requiere de plan parcial, requiere de evaluación ambiental, requiere de un proyecto de compensación, requiere un proyecto de urbanización, requiere de la licencia que tarda años en obtenerse. Este proceso, son mínimo 15 o 20 años. Tengo promotores que sí que me han venido a consultar, me han venido a consultar sobre el proceso de este desarrollo de suelo urbanizable no programado, y es que realmente los números no le salen.

Por qué las viviendas, la representante del PSOE me decía, es que no puede ser que una vivienda valga medio millón de pesetas, medio millón de euros, porque ojalá fuesen pesetas. Estamos de acuerdo en que lo deseable sería ofrecer la vivienda a un precio asequible y que dentro de esa posibilidad hubiese margen de beneficio para aquél que acometen la inversión, eso es deseable para todo el mundo y es que si fuera posible habría empresas haciéndolo. Lo que sucede es que aquí entramos en un contexto en el que a nivel europeo y a nivel estatal se están pidiendo calidades crecientes, la inversión tarda mucho tiempo en materializarse, lo cual implica que alguien que se queda en su casa invirtiendo el dinero simplemente en bonos del Estado, en 10-15 años obtienen una rentabilidad muchísimo superior muy, muy superior a la que puedo tener una promoción inmobiliaria y sin asumir los riesgos de la actividad.

Los impuestos también son muy importantes, los impuestos están calculados, más o menos en el 25 por ciento de lo que es el precio final de esa vivienda, y eso al final se lo quedan las administraciones públicas y las administraciones públicas ni arriesgan ni nada en este en este desarrollo y tienen asegurado ese beneficio.

Entonces, no digamos que al final hay un abuso en el precio de vivienda, la situación es la que es y lo que intentamos desarrollar son medidas, pues para intentar que la ciudadanía pueda acceder a esa vivienda, y por eso está esta ley precisamente, para atender una línea de actuación que es fomentada por la administración, por los poderes públicos, para facilitar una vivienda asequible. Y para ello, pues efectivamente, tienen que realizar inversiones y tienen que poner facilidades para que el precio sea asequible.

Si vamos al mercado privado, efectivamente los precios se disparan por todas estas cuestiones que hemos estado hablando, ahí están las que me comentaba también la representante del PSOE ¿cuáles son las medidas que la colaboración público -privada se valoran como más positiva? Pues al final en la ley, en el Plan estatal de Vivienda se abordan algunas de ellas y la CNC, tanto la CNC como la Asociación de Promotores y Constructores de España, en reuniones mantenidas con el ministerio, pues han valorado que son, que son realmente pueden ir en la línea adecuada. Porque si el problema que tenemos a la hora de los gastos de la edificación y que los precios se disparan, porque además como cada vez se ponen más calidades y las materias primas van incrementando, los salarios también se incrementan, hay que pagar a los obreros que es razonable; pues es que todo esto lo que implica es que si queremos que los precios sean más asequibles, pues hay



que introducir subvenciones, ayudas a esa promoción inmobiliaria y es lo que se está fomentando a nivel estatal en el Plan de Vivienda, y esa es una línea de actuación correcta.

También en esta ley se contemplan otras medidas como las permutas para la venta, las permutas para el alquiler y posterior venta, también van en la línea de que después implantadas en el Plan de vivienda que se apruebe en su momento, pues podrán ser, podrán incentivar que las entidades privadas, pues desarrolle en este tipo de inmuebles destinados a la vivienda pública asequible ¿no?

Se comentaba también por la representante del PSOE, me preguntaba por la cuestión de la construcción de viviendas en el entorno rural contra, bueno, frente a la rehabilitación. Pues aquí realmente nosotros, pues estamos conformes con que la gente vaya a desarrollar su proyecto vital en el entorno rural, y eso restaría presión sobre los núcleos de población donde ahora mismo se está incrementando el precio de vivienda y se produce un cuello de botella ¿Cuál sería lo más preferible? Pues al final la demanda lo marca, la gente que se quiere ir a vivir a los pueblos, pues es la que elige si prefiere rehabilitar, o prefiere vivir en una residencia de nueva obra. ¿Qué sucede? Pues que, si les pone barreras para vivir en una vivienda de nueva construcción, lo mismo no se van a ir a ese entorno y pues sería un obstáculo que creemos que no, que no sería pertinente si queremos conseguir que exista esa alternativa; entonces lo mejor sería, pues, que existiesen todas las alternativas, y que fuese la demanda la que determinase cuál de ellas es la más favorable.

Efectivamente, también por el representante del PRC, se ha manifestado en un momento dado que no es posible, o sea, que no ve como favorable la ayuda a la construcción de segunda residencia en los núcleos rurales. Es evidente, o sea que estamos en una ley que las ayudas tienen que ir dirigidas a la gente que se quiere implantar para residir en esa vivienda, sea en el entorno rural, sea en el entorno urbano, es evidente, para eso están las ayudas públicas, no están las ayudas públicas para las segundas residencias, en eso estamos completamente de acuerdo.

Se preguntó también por el representante del PRC, sobre el proceso de (...) del proceso productivo de viviendas y, pues su posible influencia en el módulo de viviendas de protección oficial. Y efectivamente es algo en lo que se está apostando, a nivel estatal en el PERTE que se ha aprobado recientemente, se está impulsando la industrialización ¿qué sucede? Pues que esto va a llevar un tiempo el generar las técnicas, los mecanismos en las empresas. En Cantabria ya hay empresas, hay empresas, hay empresas que lo están aplicando y desde la asociación, pues les animamos a que lo hagan y les animamos que participen en el PERTE. ¿Qué sucede? Que también el PERTE va dirigido a empresas que superan el tamaño medio de lo que es las empresas de Cantabria y por eso..., pero bueno, al final de lo que empresas a nivel estatal de gran tamaño, pues van desarrollando pues se pueden aprovechar también las empresas, bueno, se están aprovechando las empresas de mediano y pequeño tamaño de Cantabria ¿no?

Efectivamente, pues el objetivo es que no tengan que subir eternamente los módulos de vivienda de protección oficial, porque el proceso sea más eficiente, sería deseable, pero para que esto se produzca, pues también hay que tener en cuenta pues los otros factores que afectan a al precio. Es que el tiempo, el tiempo es muy importante en todo esto, la agilización de los trámites administrativos es importantísimo, porque es que no sabemos lo que es que, nunca se valora adecuadamente lo que es el tiempo en una inversión porque, como decía antes, es que una inversión a 10 años que te da un 10 por ciento de beneficio, digamos, no es lo mismo que una inversión a 20 años que te da el mismo margen de beneficio. Entre la una y la otra, pues en la de 20 años vas a decir que no, porque realmente hay otras alternativas que te garantizan ese mismo beneficio con un menor riesgo que la construcción, porque el proceso de construcción es muy complejo y muy arriesgado, o sea, que tiene que tener algún incentivo para que se desarrolle.

Y en relación con lo que manifestaba el representante del PP, que nos preguntaba sobre la verticalidad, los cambios de uso de locales, pues efectivamente estas posibilidades, el abrir el abanico de posibilidades para incrementar densidades, incrementar las posibilidades de usos residenciales, en lo que ya está edificados, son positivos, y en esa línea van tan bien las tendencias de otras legislaciones autonómicas, incluso de municipios como el Ayuntamiento de Madrid, donde esos cambios de usos se están impulsando precisamente para incrementar el número de viviendas destinadas a primera residencia.

También el representante, a colación de esta cuestión, el representante del PRC comentaba la situación pues también de los cambios de usos dotacionales. En el sector 2, el colegio que estaba en el sector 2 tienen una demanda, entonces efectivamente, es lógico que se ejecute el colegio porque hay una demanda de atender a las necesidades de las nuevas personas que van a residir ahí que además se espera que sea gente joven que tenga muchos hijos y que al final pues se vea incrementada la ciudadanía ¿no?

Pero existen otros ámbitos en los que precisamente a colación, o sea dotacionales, usos dotacionales existen públicos privados y de muchas naturalezas. Entonces, hay muchas posibilidades donde es habilitar una herramienta que permita estos cambios de uso pueden permitir el que se incrementen las viviendas. Pero precisamente en el ejemplo del colegio, yo es que conozco un colegio en Rovacías precisamente, un suelo dotacional previsto para un colegio en el 2004, creo que es; no se ha hecho nada, ahí está es un prao, entonces qué sentido tiene. En aulas con el ayuntamiento, dicen es que no vamos a hacer ahí nada, porque es que no hay demanda.



Pues habilitar la herramienta para que sea posible el cambio de uso pues sería una posibilidad, en la cual se podría basar que situaciones de suelos dotacionales que están ahí bloqueados, se les pueda dar una salida y además una salida a lo que demanda la sociedad, algo ágil.

Porque claro el problema en general que tenemos de adaptación a planes generales de ordenación urbana pues habrá que buscar alguna, alguna solución y establecer a nivel autonómico, pues algunas herramientas que permitan atajos, digamos, mientras no se produzca esa adaptación, pues sería valorado positivamente.

Muchas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Muchas gracias Daniel.

Tiene la palabra D. Ricardo Bravo.

EL SR. BRAVO ELVIRA: Muchas gracias.

Quiero agradecer a todos los portavoces de los partidos la empatía que han demostrado en sus intervenciones con los afectados por la ocupación y la iniquiocupación. Esto no es habitual, por lo tanto, reitero el agradecimiento.

Creo que hay que reformular el problema de la ocupación. Siempre que hablamos de ocupación, como decía anteriormente el representante del Partido Popular, se vincula con vulnerabilidad; hay que separarlo, o sea, las personas que son vulnerables requieren el apoyo de la administración competente, sea la local, la autonómica, incluso la nacional, mientras que la ocupación es el delito de ocupar. Podemos luego valorar si una iniquiocupación es un delito o no, pero está claro que o separamos estos dos conceptos o empezamos a tener un problema. Okupas- delito, vulnerables-apoyo de las administraciones competentes.

Preguntaba la representante del Partido Socialista por las medidas que podíamos tomar, pero antes quiero agradecer especialmente a ella su empatía que ha mostrado porque no es habitual en su partido encontrar esta empatía. Fíjese, ayer mismo comparecimos en el Parlamento Europeo y la portavoz socialista, la eurodiputada Sandra Gómez no llegó hasta casi finalizada en nuestra intervención, cuando se enteró que seguían hablando de ocupación se volvió a marchar. Es decir, ni nos escuchó. Por eso le pido ayuda para que pueda hablar con la ministra de Vivienda y terminen con el bloqueo que en otras comunidades autónomas y a nivel nacional están teniendo con quienes estamos sufriendo esta lacra, que no son solo grandes tenedores, que somos ciudadanos, cada uno con su ideología que está sufriendo las consecuencias de la ocupación y la iniquiocupación- Y reitero nuevamente el agradecimiento por su empatía.

Nos preguntaba qué medidas se podían hacer y qué medidas se podrían coordinar desde las comunidades autónomas, como antes se ha señalado efectivamente, la ley es nacional, donde hay que incidir sobre las leyes nacionales y creemos que los huecos que ha habido para las competencias autonómicas se han recogido dentro de este proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria. Es cierto que se podía haber incluido otros temas, como los servicios sociales, pero que si quieren ahora les hago unas pinceladas ¿no?

¿En qué cosas pueden intervenir en una comunidad autónoma o incluso en un ayuntamiento en temas de ocupación e iniquiocupación? Bueno, pues, por un lado, en los servicios sociales, es fundamental que haya recursos bien dotados por los ayuntamientos, por las comunidades autónomas o el gobierno nacional en sus presupuestos, para que haya más personal y para que haya más recursos para atender a las familias vulnerables que están ocupando, iniquiocupando por necesidad. Si no se les destina la ayuda desde servicios sociales van a seguir en una situación ilegal, con las consecuencias que están derivando a un tercero, bien sea un gran tenedor o un pequeño propietario.

Los protocolos de servicios sociales tienen un problema y es que no intercambian datos con los registros policiales. Sería muy interesante ver para vincular las ocupaciones mafiosas que las hay, todo el expediente policial que puedan tener determinadas ocupaciones, porque esto ayudaría mucho a los jueces a tomar decisiones más rápidas de desalojo cuando hay actividades ilícitas.

Por otro lado, creemos que es importante también que dentro de las policías locales se puedan organizar y estructurar intervenciones en zonas calientes, en focos de ocupación, que se mantienen a lo largo del tiempo y que haya una respuesta por parte del ayuntamiento a la Policía local para ayudar a los vecinos convivientes. Fíjense, recuerdo un caso en Torrelavega, que fue especialmente duro porque durante años un clan se hizo dueño de la mitad del edificio, este edificio pertenecía a la Sareb, la mitad del resto de viviendas pertenecía a propietarios individuales. Después de un largo litigio, e incluso muchísimas conversaciones con el Alcalde de Torrelavega, la Sareb legalizó con un alquiler social a este clan, este clan se quedó en el edificio, después de haber amenazado de muerte en varias ocasiones a varios vecinos. Finalmente, quién se tuvo que marchar de ese edificio eran los propietarios.

Es muy necesario intercambiar la información con policías, con servicios sociales y cualquier otro servicio que pueda dilucidar las actividades ilícitas que se producen dentro de estos edificios ocupados por mafias. Lamentablemente, si no



hablamos de grandes tenedores no hablamos de mafias okupas, las mafias okupas lo que hacen es centralizar estas estas viviendas vacías, pidiendo información, un registro de la propiedad y conocedores de que son grandes tenedores y que saben que los grandes tenedores no pueden desahuciar de manera exprés según en la ley del desahucio exprés, y lo que hacen es instalarse estas mafias, vendiendo ilícitamente el acceso a estas viviendas. Por lo tanto, en la ocupación, habría que considerar a todo tipo de tenedores.

Es muy importante que en cualquier ley, cualquier ley, pero sobre todo en la nacional y en el Código Penal y en el Código Civil, se pueda reparar, se pueda preparar reparar a la víctima y, sobre todo, que cualquier ley recoja el concepto de evitar la reincidencia. Actualmente en las leyes que tenemos lo que hacen es fomentar la reincidencia, porque por ocupar o usurpar una vivienda durante años solo tienen que abordar una cifra de 960 euros, bueno depende del caso, pero efectivamente las consecuencias, como pueden ver, no es suficiente.

Aun así, gracias porque creemos que es el punto de partida de la representante socialista, para poder dar soluciones a la ocupación y la iniquiocupación. Y por otro lado nosotros no hablamos de delitos cuando estamos hablando de familias vulnerables, de lo que hablamos es una dejación de funciones de las administraciones públicas que no se hacen cargo de estas familias. Si al final son ellos los que por ley tienen que hacerse cargo y no lo hacen, a nosotros nos están suponiendo unas gravísimas consecuencias, llámenos delito, llámelo como quiera, pero no podemos permitir que por dejación de funciones se estén derivando responsabilidades a terceros. De hecho, hemos visto que dentro de la iniquiocupación sí existe un porcentaje donde, intencionadamente dejan de pagar por la legislación que les ampara.

Por último, quiero agradecer al Partido Popular el que no se haya considerado a lo largo del desarrollo del borrador y de las ideas que hemos podido enviar para la creación de este proyecto de ley, que creemos que se puede completar con medidas relacionadas con los servicios sociales y medidas concretas contra la iniquiocupación.

Aun así, es un buen inicio, les agradecemos a todos su disposición y ojalá que podamos desaparecer en poco tiempo.

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

Abrimos dúplica para los grupos por 5 minutos.

Sr. Blanco, Grupo VOX.

EL SR. BLANCO TORCAL: Gracias presidente.

Solamente dar las gracias a los comparecientes.

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

Sra. Álvarez, Grupo Socialista.

LA SRA. ÁLVAREZ FERNÁNDEZ: Muchísimas gracias a todos los comparecientes.

Como dije al principio, para mí es muy importante escuchar diferentes percepciones, diferentes visiones, y sobre todo lo que la sociedad, cada uno en la parte que nos toca, podemos ir viendo.

Y ya para con esto quiero concluir porque como me ha mencionado varias veces, bueno pues ¿Bravo no? ¿se apellidaba Bravo? Sí, Ricardo Bravo, yo quiero decir y dejar claramente que para mí desde mi visión como socialista es que hay que diferenciar con claridad, vulnerabilidad social, impago, ocupación ilegal y usurpación mafiosa de una vivienda, y creo que esta parte es muy importante para dar seguridad jurídica a todos, al propietario individual. Yo tengo otro tratamiento y sería ya un largo debate que no viene a cuento lo que pueda ser los grandes fondos buitres, que son grandes tenedores de vivienda, pero estamos hablando aquí de pequeños propietarios y de la vulnerabilidad y al mismo tiempo de aquellos inquilinos en los que el devenir de la vida, pues les ha podido llevar a una situación de dificultad.

Por eso tiene que haber también esa intervención social para que haya esa seguridad por parte de todos, pero desde luego, que, a la ocupación ilegal y a la usurpación mafiosa, nunca.

Gracias.

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

EL SR. HERNANDO GARCÍA: Agradecer también las intervenciones que yo creo que sirve para que tengamos una visión de conjunto de lo que la sociedad opina.



Y en ese sentido, creo, porque habiendo impedido que algunos otros colectivos comparecieran, también en esta Cámara a dar su opinión, como por ejemplo los afectados, la plataforma de afectados por los desahucios, se ha hecho un flaco favor a esta comisión, puesto que también su opinión podría haber sido interesante, como lo han sido hoy todas las de los comparecientes que han venido.

Muchas gracias, señoría.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Sr. De la Gándara.

EL SR. DE LA GÁNDARA PORRES: Sí, para dar las gracias y hacer alguna matización.

Primero mire, yo sí me he leído el dictamen del Consejo de Estado, se subió al Ágora el 11 de septiembre, a petición del Grupo Socialista, y Presidencia lo subió y les recomiendo que lean, de la página 40 a la 52 sobre la intermediación y la diferencia con el contrato de temporada.

En segundo lugar, les quiero señalar que cualquiera puede ver los artículos del 1 al 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y entenderán la diferencia con contratos de temporada.

EL SR. PRESIDENTE (Liz Cacho): Silencio, por favor.

EL SR. DE LA GÁNDARA PORRES: Y, en tercer lugar, sí quería decir, lo digo un poco, porque estas son matizaciones jurídicas, que no pasan en vano.

Y, en tercer lugar, al representante de los constructores, efectivamente, la construcción industrializada se está aplicando ya por la Consejería de Vivienda en distintas construcciones y claro que es parte del futuro a la que estamos llamados.

Y, en cuarto lugar, pues respecto a la vulnerabilidad, bueno, aquí todo el mundo dice que sí, sí pero verdaderamente las medidas hay que tomarlas legalmente. La vulnerabilidad, hay mucho fraude de ley con la ocupación y la vulnerabilidad, cuando vas al juzgado, dice el juez ¿quién es más vulnerable? Obviamente, el que tiene dos pisos no es el más vulnerable, con lo cual el más vulnerable siempre es el que ocupa.

Y verdaderamente ¿cómo se soluciona esto? Porque nadie está en contra de que una persona que no tiene recursos tenga un derecho a vivir, no es incompatible el derecho de propiedad con el de vivienda, son totalmente compatibles, la función social de derecho de propiedad y, efectivamente, lo que tiene que hacer la administración, no cargar al pequeño propietario ese pago, sino la administración; es así de sencillo, es una obligación que hemos llegado a estos extremos por las políticas del Gobierno nacional y de condiciones, imposiciones que pone el grupo de Sumar. Yo creo que estoy siendo muy claro ¿no?

Y en cuarto lugar sí quería señalar, en quinto lugar, que, efectivamente sí quiero dejar constancia que los pisos turísticos no son los culpables de esta situación, en absoluto, son solamente un 1 por ciento, y no se puede decir ustedes no son los culpables, eso lo tenemos claro. Son las 40.000 viviendas que están vacías en Cantabria, porque no hay seguridad jurídica, entre otras muchas razones.

Y nada más, y dar las gracias a todos los presentes.

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

Concluida la fase de comparecencias y en aplicación de los artículos 116.1 y 118.1 del Reglamento, se abre un plazo de 10 días para la formulación ante la Mesa de la Comisión de enmiendas a la totalidad del proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria y en caso de no presentarse en ninguna, se prolongará 5 días adicionales para la formulación de enmiendas al articulado, sin perjuicio de otras causas sobrevenidas que todos tenemos en la cabeza.

Muchísimas gracias a los señores comparecientes por su tiempo, por su buena disposición en haber aportado a este proyecto de ley y concluido el orden del día.

No habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión.

(Finaliza la sesión a las doce horas y veintitrés minutos)