



### SESIÓN DE LA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

#### 4.- Comparecencia del representante sindical de CEOE-CEPYME en la Mesa Sectorial de Vivienda, a fin de informar sobre el Proyecto de Ley número 8L/1000-0023, formulada por el Grupo Parlamentario Socialista.

EL SR. PRESIDENTE (Igual Ortiz): Bien. Seguimos con el cuarto punto del orden del día. Y continuando con el orden de comparecencias le toca a D. Justo Cobo, representante de la CEOE, que tiene la palabra. Por tiempo máximo de treinta minutos. Así pues tiene la palabra Justo.

EL SR. COBO ROLDAN: Muchas gracias, por esta comparecencia.

Vengo un poco a hablar del desarrollo de la Ley de Vivienda como representante de la CEOE y a su vez también un poco, que no puedo evitarlo, la patronal de construcción. Correcto.

Yo voy a basar un poco más mi intervención en cuanto al tema y al desarrollo de la Ley de Vivienda. Primero, creo que era necesario tener una Ley, o es necesario tener una Ley; para eso tenemos las competencias o tiene este Gobierno, el Gobierno cántabro, las competencias en cuanto a materia de vivienda.

Si pasamos un poco a desarrollar el borrador que se nos ha hecho llegar; con más o con menos tiempo, con más o con menos prisas, para llegar a esta comparecencia; hay una serie de cosas que quiero hacer un poco hincapié aquí. Y que creo que -como bien he estado escuchando en la intervención anterior- se las haremos llegar por escrito a todos los grupos parlamentarios para su estudio y análisis y demás.

Yo con relación a la Ley tengo que decir que primero en el artículo 1, donde habla de los locales comerciales. Hasta ahora todos los locales comerciales en viviendas de protección oficial estaban fuera de lo que son puramente la protección oficial. Con lo cual creo que es una cosa que se debe revisar.

En el artículo 5, la sujeción al precio valoración..., más en el artículo 5: precio de la viviendas de protegidas; en el apartado 2, la sujeción a un precio de valoración a efectos de todos los elementos protegibles, estén vinculados o no vinculados a la vivienda. Me imagino que los precios no vinculados a la vivienda podrán ser los locales comerciales; porque, sino, no entiendo... Entonces, si no están vinculados, pues... Cosa así, ¡vamos!. Creo que hay que darle un...

Después hablamos, en el artículo 8, de superficies de viviendas. Hay elementos familiares que aportan más unidades a la familia y no se debe limitar solo a 90 metros. Con una serie de excepciones podrá superarse como en los planes anteriores hasta los 120 metros cuadrados, dependiendo de la situación familiar. Creo que se debe recoger por Ley.

Otra de las cosas en el artículo 19... Vamos a ver, el artículo 19. Estamos hablando de cantidades anticipadas que pague el comprador de la vivienda al promotor o a la Administración, que también recibe cantidades anticipadas.

La autorización habrá de darse en el plazo de un mes, desde la recepción de la solicitud del registro al órgano competente en materia de vivienda. Transcurrido dicho plazo sin que haya sido notificada resolución se entenderá denegada por silencio administrativo.

Esta Ley recoge todos los silencios positivos para la Administración y todos los silencios negativos para el promotor. Con lo cual creo que debe analizarse y llevarse al contexto general de la Ley de silencio del Estado. Correcto.

Bueno, vamos a ver qué más. Esto es un mero... podemos entrar en más profundidades.

En la Adicional Sexta, informe preceptivo. Acordar la redacción, revisión y modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a la competencia en materia de vivienda, la Administración que otorgue la aprobación inicial deberá enviar con anterior a dicha aprobación el contenido del instrumento de planteamiento a la Consejería competente en materia de vivienda, para su informe vinculante.

Bueno, creo la adaptación..., hay más artículos que hablan de la adaptación del planeamiento a esta Ley de vivienda. Creo que hay que revisarlo un poco más. Y bueno, que la redacción sea un poco más clara.

El informe será notificado en el plazo de un mes y transcurrido el cual sin haberse..., se considerará favorable el silencio. Aquí sí es favorable y en el anterior siempre es desfavorable.

Después en la Adicional Octava, el valor del terreno. Entendemos perfectamente lo que quiere decir, pero creo que está bastante mal expresado. Quiere decir que valdrá el 20 por ciento más el valor de urbanización y entiendo que el valor



de urbanización queda definido en el planeamiento. Habrá que definir cuál es el valor de la urbanización, para sumarle a ese 15 por ciento. Que por cierto, me parece bastante escaso. Creo que en la Ley Estatal siempre se ha hablado del 20 por ciento del valor de venta y creo que no se debería mover.

La Adicional 11, nada; el precio de venta.

La Adicional 12, los ámbitos territoriales. El aumento del 15 por ciento. Creo que ahí, o hay muy pocos aquí o hay muy pocos especiales; o están todos aquí, o hay muy pocos especiales. Creo que Santander y Torrelavega deben tener un ámbito especial mayor que el que pueda tener Noja, por ejemplo, digo por ejemplo, sin entrar en más.

En la Transitoria segunda, que es la adaptación de la presente Ley a los modelos de viviendas protegidas, de protección pública, previstas en el planeamiento urbanístico y territorial. Creo que esta redacción es un tanto farragosa de entender. Yo, por lo menos me cuesta.

Y yo creo que en líneas generales es eso. Sí añadir que donde viene el precio del módulo de viviendas, de 758 metros cuadrados. Creo que es bastante escaso como módulo. Porque para bajar las viviendas siempre se está a tiempo, o para bajar el valor máximo de la vivienda. Cuando en Comunidades Autónomas parecidas a la de Cantabria, como puede ser Navarra, el módulo ponderado es de 1.246,53 euros. Publicado el 10 de mayo, en el Boletín del 25.9.2013. Y el módulo sin ponderar es de 1.292,85 euros. Creo que hay una diferencia bastante importante y que las Comunidades Autónomas no son iguales, pero son muy parecidas.

Y muchas gracias. Estoy a su disposición para que me pregunten lo que deseen.

EL SR. PRESIDENTE (Igual Ortiz): Muchas gracias.

Tiene la palabra el Grupo Parlamentario Socialista, por un tiempo máximo de diez minutos.

EL SR. FERNÁNDEZ MAÑANES: Gracias, Sr. Presidente.

Gracias al representante de la COE-CEPYME, y de los promotores que está aquí, en esta Comisión de Obras Públicas, compareciendo para darnos cuenta de los criterios de la entidad a la que representa, entorno a este Proyecto de Ley.

Está usted aquí porque el Grupo Socialista como bien sabe ha solicitado su presencia, y de lo que se siente además muy satisfecho de haberlo hecho. Porque creo que el conjunto de los comparecientes han abierto nuevas perspectivas, han aportado desde su particular óptica yo creo que aristas de este Proyecto de Ley que conviene que vayamos corrigiendo en aras a un mejor texto final que podamos ofrecer al conjunto de los ciudadanos.

Está usted aquí también porque forma parte de esa Mesa que tiene el Gobierno junto con los agentes económicos y sociales. Y aunque esto no se lo he preguntado a ningún agente social y les puede sorprender, se lo quiero preguntar a usted. Porque en la comparecencia del Consejero, quizás a mí no me ha quedado suficientemente claro el criterio y me gustaría tener el criterio de personas que han formado parte durante muchos años de eso que llamamos la concertación social. Eso que a mi juicio es un instrumento muy poderoso de la democracia social, en la que vivimos ya instalados hace mucho tiempo, desde la Constitución de 1978.

Y le pregunto si usted cree que es incompatible el diálogo social con el consenso político. Si usted cree que en algo perjudica la concertación a la posibilidad de llegar a acuerdos los grupos políticos entorno a alguna cuestión particular a este proyecto de ley. Porque yo creo que no, ya le anticipo mi respuesta. Yo creo que en modo alguno, al contrario. Enriquece extraordinariamente y seguramente no solo enriquece; sino que de alguna manera fuerza más los acuerdos políticos, si estos vienen precedidos de un gran acuerdo social previamente.

Y también le quería preguntar, además de agradecer que nos remita todas y cada una de las cuestiones que ha mencionado y cualquier otra que naturalmente en este tiempo su entidad considere que convendría incorporar al Proyecto de Ley; nosotros analizaremos con respeto y con consideración. Le quería preguntar también cuál es la experiencia de los empresarios del sector. Creo que son ustedes unos actores de primerísimo orden, en materia de política de vivienda; para bien o para mal, son ustedes actores de primerísimo orden. Tienen ustedes una experiencia acumulada; sí, yo creo que para bien. Una experiencia acumulada muy importante.

Y creo que en estos últimos años, pues ha habido muchos planes de vivienda. Hubo años en los que ha habido una importante actuación en materia de vivienda protegida. Y me gustaría saber cuál es su opinión, su experiencia particular sobre el resultado de estas políticas. En el sentido de si hemos conseguido realmente ofrecer viviendas baratas a quienes más lo necesitan, donde más se necesita y a unos precios verdaderamente acordes a esas necesidades. Fundamentalmente. Yo creo que he sido claro.



Nada más. Muchas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Igual Ortiz): Muchas gracias Sr. Diputado.

Tiene la palabra el Grupo Regionalista también por un espacio máximo de diez minutos, tiempo máximo de diez minutos.

EL SR. MAZÓN RAMOS: Bien. Pues muchas gracias, Sr. Cobo, por comparecer.

Y la verdad que nos alegramos mucho porque es una ocasión tener esta oportunidad y no desaprovecharla, puesto que desde que realmente estamos en la oposición, los Grupos que estamos aquí pues no tenemos ocasión de participar en estas mesas, en la concertación y en este tipo de reuniones. Por eso sí es muy interesante oírle directamente sus opiniones y preguntarle algunas cosas.

Bien. Empezando por la Ley, realmente hay algo en lo que yo no estoy muy de acuerdo porque aquí parece que dice que esta Ley es muy necesaria y realmente creemos que no era muy necesaria tal como viene.

Me sorprende un poco que precisamente para los empresarios ésta es una Ley que yo creo que no les debería gustar mucho porque es muy burocrática, procedimentalmente complica mucho las cosas, sobre todo los empresarios están pidiendo siempre agilidad y aquí se entra en una norma con rango de Ley a un detalle, primero excesivo, y luego además demasiado numeroso.

Yo antes he tenido ocasión de revisar un poco una serie de pasos y creo que lo ha complicado; pero bueno, esto probablemente sea corregible.

Y en este repaso breve que han hecho, el que les ha dado tiempo ha hacer se ve que no han tenido mucho tiempo porque estoy seguro de que van a poder digamos afinar bastante más en el articulado, pero da la casualidad, yo solamente la he estudiado así no he presentado las enmiendas, la tengo en mis anotaciones en todos los artículos, pero todas las anotaciones coinciden, quiero decir, toda las observaciones coinciden con lo que nos ha dicho.

El tema de los locales comerciales de los anexos vinculados está mal expresado y en algunos sitios está digamos puesto de una manera muy perjudicial. Lo mismo que hemos advertido antes que las limitaciones de superficie tienen que tener excepciones para las familias numerosas, es una cosa que ya existía y aquí pues no lo han tenido en cuenta.

Y lo mismo que hemos comentado antes lo del tema del pago anticipado, que entre esta Ley a regular digamos las cantidades anticipadas también le advierto que está mal redactado el artículo, o sea que se entiende mal porque no está muy bien redactado.

En la Disposición Adicional Sexta aquí tengo yo una pequeña discrepancia con ustedes porque cuando dice el informe será notificado en el plazo de un mes y transcurridos favorables, yo ahí mis anotaciones decían que realmente es muy poco y sobre todo si incumple la Ley pues que sea positivo aquí pues tendríamos una pequeña diferencia, pero conociendo la Administración este plazo es muy breve y podría dar problemas y tener que pedir certificado de actos presuntos, etc... que yo creo que habría que evitarlo.

Bueno, las disposiciones transitorias coincidimos. Nosotros hemos sido un poco -digamos- más duros en nuestra expresión, porque realmente son caóticas esas transitorias, aparte de que hay algunas que son ininteligibles, no hay quien las entienda. Lo mismo que hay párrafos en la Exposición de Motivos que les pasa algo parecido. O sea, ha sido usted muy educado diciendo que, en fin, no había comprendido muy bien y que necesitaba una aclaración; porque están mal redactadas, son repetitivas y luego realmente no sabemos muy bien lo que quieren decir y para qué están en algunos casos.

Al Consejero le hemos preguntado antes; no lo ha explicado, no ha sabido decirnos en su segunda intervención, pero también le hemos dicho que bueno, que todo lo vamos a ver con detalle, escribiremos en nuestras enmiendas de la mejor manera posible en el tiempo que tengamos.

Luego también comentaba algo de la Disposición Transitoria Octava. Sí, bueno, ésa coincide con los anexos. Lógicamente, aquí luego habla de edificaciones cuando en un sitio habla de toda una relación de algunos elementos que no son edificaciones, o no se interpreta. Debería ser un poco más amplio, pero bueno.

Lo mismo que efectivamente el precio de los terrenos no es lo mismo que el valor, y aquí tendríamos que tener muy claro y cuál es la cantidad que se establece. Coincidimos con eso.

En la Disposición Adicional Duodécima también coincidimos en que realmente los ámbitos territoriales de precio superior son demasiados. Yo he apuntado y al final lo que han hecho es coger todo el ámbito POL y añadir: Los Corrales,



Meruelo, Reinosa y Ribamontán al Monte, y Voto... -perdón- y Cabezón. Bueno, pues se me ha olvidado apuntarlo. Pero que efectivamente yo creo que si se hace algo hay que matizar un poco más, porque poner así todos estos municipios que son esos, pues parece que lo han pensado poco.

Y en el módulo básico, también la Disposición Adicional 11; el precio del módulo, yo coincido con usted que es bajo, es demasiado bajo. En Cantabria, ese precio podría impedir muchas promociones, que se podrían hacer a un precio un poco superior. Y luego efectivamente también coincido que siempre se puede bajar. Ese precio máximo yo creo que es bajo.

Y luego hay un apartado donde habla de que los términos módulo, módulo ponderado, precio básico y análogo, se entienden referidos al módulo básico autonómico. Todo se va a referir. Yo creo que aquí hay un error de redacción, querrá decir que son equivalente ¿no?. Pero bien, bueno éstas son cosas matizables.

Pero efectivamente yo quería preguntar algunas cosas. Yo sé que han cambiado los tiempos; eso lo sabemos todos. Ya han pasado aquellos tiempos en los que hacíamos todos los años pues 1.000 viviendas protegidas, el Gobierno prácticamente, había años de 1.300; eso ya se acabó. Lo mismo que la iniciativa privada. Y en total pues ha habido años hasta de 10.000. Eso se acabó.

Pero de eso a lo que ha ocurrido de ese bajón tan grande y que ese stock, que el Consejero prometió al principio de la legislatura que iba a haber unos acuerdos para regular el stock y para tener acuerdos con los empresarios, con las entidades financieras. Pues sí que ahora que han pasado tres años y medio, me gustaría saber cuál es su visión, cómo lo ve; qué se ha hecho, si es que se ha hecho algo. Y cuáles son las posibilidades que ve para que se pueda ir absorbiendo el stock, que es la primera fase para que luego se pueda construir.

Porque, sino ¿sabe lo que va a pasar? Que vamos a tener otro boom dentro de unos años; a lo mejor no lo vemos, ¿pero esto que está ocurriendo? Que no se construye nada. La demanda llegará un momento en el que se encuentre que empieza a ver algo de demanda y que no va a haber oferta. Pues no se empieza nada ¿Y qué va a pasar? Que al cabo de tres o cuatro años se nos van a juntar y va a empezar a la vez otro boom; que no será ahora, pero dentro de tres, cuatro o cinco años probablemente. Y esto hay que preverlo y tenerlo en cuenta. Por eso yo quería preguntarle cómo se ve desde los empresarios esto.

En segundo lugar, quería preguntarle también un dato que hemos preguntado a los agentes sociales; más que nada por contrastar, porque no tenemos acceso nada más que a un tipo de fuentes.

Sí me gustaría saber desde las fuentes de la CEOE y de los empresarios, en cuánto valoran ahora el empleo en el sector. Ya sabemos que antes estábamos hablando de 40.000, de ese orden. Bueno, el representante de Comisiones Obreras dice que ellos calculaban en 37.500. Nos da lo mismo. Pero bueno, ahora mismo en cuánto está. El número de empresas... Del aspecto social que sobre todo es el paro, pero también es un poco la necesidad; los empresarios que al fin de cuentas, los empresarios aparte de ganar dinero, que es un trabajo que tienen que hacer, porque todo el mundo quiere ganarlo, tiene una función social.

En esa función social en este caso es satisfacer necesidades sociales. Luego, si hay necesidades de viviendas, alguien tiene que darlas; si no es el Gobierno, si no son los poderes públicos, serán los empresarios. Y en esta función social también me gustaría ver cómo se ve desde los empresarios, las posibilidades que hay para que de verdad cumplan con ello.

Y bueno, nada más. Le agradezco mucho que esté aquí. Sí que nos gustaría, lo mismo que a todos, que nos hagan llegar sus anotaciones, porque en el trámite de enmiendas, pues podemos quizá recoger algo, alguna idea. Por supuesto siempre son, por lo menos bien recibidas para estudiarlas.

Nada más, muchas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Iguual Ortiz): Muchas gracias, señor diputado.

Tiene la palabra el representante del Partido Popular, por un tiempo máximo de diez minutos.

EL SR. CABRERO CARRAL: Gracias, Sr. Presidente.

Bienvenido, Sr. Cobo a esta Comisión de Obras Públicas y Vivienda, donde se trata hoy la Ley de vivienda protegida, que es el objeto para el que se ha convocado esta comisión, previo trámite de la Mesa del Parlamento y previa petición del Grupo Parlamentario Socialista, por llevar la trazabilidad que debe seguir esta ley, que es como debe de ser y por tanto, por la intención del gobierno y del grupo parlamentario, vuelvo a reiterar, a buscar el máximo consenso posible, ya desde la tramitación en la Mesa, por parte de la petición del Grupo Parlamentario Socialista.



He tomado buena nota de las modificaciones, tanto de los articulados, como de las disposiciones adicionales y transitorias que también le invito a que nos lo haga llegar para su máximo estudio y por nuestra parte, una vez que nos lleguen con lo mismo que hemos realizado, con el resto de sindicatos, en este caso, Comisiones Obreras y UGT, intentaremos estudiarlas, intentaremos dar soluciones e intentaremos que esa ley, que antes, vuelvo a reiterar, no existía nada relacionado con la vivienda. Y que Cantabria tenía competencias en materia de vivienda. Y hoy se trae la vivienda protegida, o la Ley de Vivienda Protegida; que yo creo que es importante, sensible. Y seguiré reiterando que se va a buscar el máximo consenso posible.

Pues es de agradecer que se haya adquirido este formato, en el cual cada una de las personas que han comparecido hoy aquí, en esta Comisión hayan trasladado, nos hayan trasladado a los grupos políticos que son los que al final tenemos que trasladar vía Parlamento las enmiendas y enriquecer esa Ley.

Por tanto, agradecerle el estudio de la Ley, que es el objeto hoy de esta Comisión. Y esperar a que nos haga llegar esas anotaciones, o esas modificaciones que hoy ha presentado en esta Comisión.

Muchas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Iguual Ortiz): Muchas gracias, Sr. Diputado.

Y para terminar la comparecencia y el Orden del Día tiene la palabra Justo Cobo, por un tiempo máximo de treinta minutos.

EL SR. COBO ROLDÁN: Contestando un poco al Sr. Bañez. Lo primero que quiero decirle es que yo creo en la concertación social. Creo que todo diálogo es positivo. Y que de hablar las personas se sacan mejores soluciones para todos, siempre cediendo todos un poco; porque nadie nunca tendremos la verdad absoluta.

Y hablando de leyes y de vivienda, pues qué se produce. Que todas las circunstancias; bien que sea el promotor, bien que sea el adquirente; muchas veces no están en nuestras manos, están en manos de una cosa que se llaman entidades financieras. Y son los que de verdad deciden quién y cómo se les puede dar, vender o alquilar una vivienda.

Yo puedo hacer viviendas de alquiler, pero si no tengo dinero de las entidades financieras, las podré hacer pero es imposible poderlas hacer.

Cuál es la opinión de los constructores. Bueno, la opinión de los constructores; creo que llevo ya muchos años en este tema, sobre todo de la promoción, que es un poco lo que hoy bien se está hablando aquí. Se habla de vivienda de protección oficial, pero también se mete algo de vivienda libre en la Ley.

El gran problema de la vivienda volvemos a lo de siempre, ha sido la financiación. Ha habido unos años atrás que se ha financiado todo lo financiable y más, ¿qué ha ocurrido? Que cuando las entidades financieras han salido a los mercados internacionales a buscar más dinero no se lo han dado, y eso ha conllevado a una paralización total del sector, pero a una paralización que nadie se lo puede creer, creo que no existen ni el 10 por ciento de las promotoras que existían en España, ni el 10 y ya no vamos a entrar en sus balances.

Con lo cual eso conlleva a la destrucción masiva de empleo, y ya voy a contestar a otra pregunta de D. José María. Yo calculo que el 60 por ciento de los trabajadores de la construcción han desaparecido porque ya no cotizan, se ha perdido el 60 por ciento de las afiliaciones y cotizaciones a la Seguridad Social. Ese es un dato claro, multipliquemos los que teníamos y multipliquemos, si había 40.000, 24.000; eso son los datos así macronúmero digamos de la situación del sector de la construcción.

Creo que hay que hacer viviendas, y hay que hacer un parque de viviendas y hay que hacer viviendas sobre todo, siempre lo he dicho, donde la promoción privada no llegue. Las empresas públicas deben de estar para hacer viviendas donde la promoción privada no llegue, y sino facilitar a la promoción privada para que las pueda hacer. Esa ha sido mi teoría no de ahora sino de toda la vida.

¿Hay que hacer viviendas? Sí, pero volvemos a lo de siempre, bien sea la Administración o bien sean los empresarios con qué dinero, con qué financiación. Esa es la gran pregunta y después cómo amortizo esa inversión, ¿a un precio muy barato? ¿En muchos años? Bien, pero hay que tener unas garantías. Yo creo que ese el caballo de batalla de cualquier empresario y de cualquier Administración que tiene que administrar. Yo creo que eso es así.

Contestando a D. José María, ¿agilidad en las normas? Pues eso lo llevamos pidiendo no de ahora, de toda la vida. La agilidad en la normativa es muy farragosa, entendemos como bien se ha dicho que parte de la legislación estatal se tiene que echar andar aquí, por obligación, porque se tiene que trasladar y agilizar las cosas, nuestro gran caballo de batalla.



Como promotores, lo que queremos es que cuanto más rápido se hagan las cosas, menos tiempo se gasta en gastos financieros en las inversiones. Con lo cual, cuanto más rápido, mejor se aclaren y mejor se clarifiquen las cosas, más sencillo va a ser para todos.

La labor de la vivienda social es imprescindible ¡Claro que tiene que haber una vivienda social! Y como bien ha dicho la compañera de UGT tiene que haber un stock, una bolsa de viviendas para atender casos extremos. Por descontado que sí. Yo estoy totalmente de acuerdo.

Y yo no creo, yo no sé si quedaba alguna... ¡Ah!, lo del stock de la vivienda. Bueno, el stock de la vivienda está en manos de las entidades financieras. Los promotores hemos dicho creo que han desaparecido; con lo cual, dónde están las viviendas. O las entidades financieras o la SAREB; ahí está todo el stock de las viviendas. Los promotores no tenemos viviendas.

Y comparto totalmente tu apreciación de que dentro dos, cuatro, seis años, el precio de la vivienda se va a volver a disparar. Porque no se están haciendo viviendas, porque no hay nuevos proyectos y no se están haciendo viviendas. Y se disparará, ya lo he dicho hace tiempo, tristemente pero será así.

Gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Iguar Ortiz): Muchas gracias, Justo.

Siendo las diecinueve cincuenta y habiendo acabado el orden del día, pues se levanta la sesión.

Muchas gracias a todos.

(Finaliza la sesión a las diecinueve horas y cincuenta minutos)