



Presidente

Dña. Anunciación Romero González
Directora General de Arquitectura y Política de Vivienda
Ministerio de Vivienda

Madrid, 5 de marzo de 2010

Querida Directora General,

En mi carta del 10 de febrero pasado te exponía que estimamos imprescindible que las viviendas libres del stock que se vendan en condiciones de usadas, de acuerdo con lo previsto en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación, puedan acogerse al convenio Ministerio-ICO para compartir el riesgo de impagos; dado que la letra de dicho convenio no recoge expresamente esa posibilidad y para prevenir el riesgo de exclusión de aquéllas, te proponemos que se complemente dicho convenio con un acuerdo sobre su interpretación que lo permita; entendemos que, estando clara la finalidad del convenio, nada obsta en su espíritu para aplicar la interpretación que te proponemos, sin que sea necesario tramitar un nuevo convenio que lo recoja expresamente.

Al intentar poner en práctica esa figura, vender viviendas libres del stock en condiciones de usada o de calificarlas como protegidas de precio concertado, se ha puesto de manifiesto ahora un nuevo inconveniente, más grave que el anterior, que frustra la evidente intención de tu Departamento de que ambas figuras de protección permitan conceder ayudas públicas (AEDE) al comprador, como forma eficaz de contribuir a la paulatina eliminación de dicho stock. Así ha ocurrido en Asturias, como se relata en la carta que te adjunto, que nos ha dirigido nuestra asociación en dicha provincia.

El inconveniente consiste en que, al haber sido las viviendas construidas como libres, el préstamo libre utilizado supera el importe máximo autorizado del préstamo convenido y al intentar encajar esas viviendas en alguna de las figuras antedichas, es preciso rebajar el nominal del préstamo hasta ese límite, lo que es operativamente muy difícil, ya que las empresas promotoras andan cortas de liquidez y es notorio que conseguir financiación para esa finalidad –rebajar el nominal del préstamo– es extremadamente difícil en la actualidad.

Hemos investigado la razón de la exigencia de que la vivienda contara con préstamo protegido para conceder la ayuda; y resulta que en 1998, viendo que había personas que compraban su vivienda al contado, sin préstamo, pero recibiendo AEDE, se entendió que esa ayuda era injustificada, ya que esas personas no la necesitaban. Es por ello por lo que se impuso esa exigencia como condición.

ASOCIACION DE PROMOTORES CONSTRUCTORES DE ESPAÑA

Diego de León, 50-2º • Telf.: 91 562 40 33 - 34 • Fax: 91 562 40 35 • e-mail: apce@apce.es • 28006 Madrid

Miembro de la Confederación Nacional de la Construcción (CNC) y de la Union Européenne des Promoteurs Constructeurs (UEPC)



Presidente

Para resolver el problema que la norma crea, bastaría con suprimir la palabra "convenido" detrás de "préstamo" en el número 2 del art. 44 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, que contiene las normas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Eso tendría la ventaja de que esas actuaciones no consumirían recursos financieros del Plan, puesto que esas viviendas ya están financiadas, y sí sólo los recursos presupuestarios dedicados a las AEDE.

Te ruego, pues, que nos ayudes a resolver el problema expuesto, ya sea mediante la solución que te sugerimos, ya sea mediante cualquier otra; de forma que ello contribuya más eficazmente a la reducción del stock, que es el verdadero problema. Nos parece que es una verdadera lástima que una norma, como el Real Decreto 1961/2009, de 18 de diciembre, cuya intención es magnífica, vea mermada su eficacia por un problema que tiene fácil solución.

Recibe mi más cordial saludo.

José Manuel Galindo Cueva

ASOCIACION DE PROMOTORES CONSTRUCTORES DE ESPAÑA

Diego de León, 50-2º • Telf.: 91 562 40 33 - 34 • Fax: 91 562 40 35 • e-mail: apce@apce.es • 28006 Madrid

Miembro de la Confederación Nacional de la Construcción (CNC) y de la Union Européenne des Promoteurs Constructeurs (UEPC)