

Nieves Huertas

Presidenta de la Sociedad Pública de Alquiler (SPA)

MUY PERSONAL

Nieves Huertas

Fecha de nacimiento: 15 de marzo de 1969.

Lugar de nacimiento: Moral de Calatrava (Ciudad Real).

Formación: Licenciatura en Derecho, Diplomatura por la Escuela de Prácticas Jurídicas de la UCM y Máster en Derecho Inmobiliario.

Traectoria profesional:

Casi siempre en la empresa privada. Trabajó en el área de gestión de arrendamientos de Sacyr-Vallehermoso como responsable de Asesoría Jurídica de Gesfontesta, dedicada a la gestión de fondos inmobiliarios; así como de Testa en el ámbito de arrendamientos.

«Ningún organismo ofrece más seguridad a propietarios e inquilinos»

ALICIA ARAGÓN

La Sociedad Pública de Alquiler, dependiente del Ministerio de Vivienda, trabaja para crear un mercado del alquiler profesional, robusto, de calidad y en el que los derechos del propietario e inquilino estén garantizados. La situación actual del sector inmobiliario concede un papel fundamental a la entidad, a cuya puerta han tocado más de 200 promotores para que gestionen su «stock».

—La Sociedad ha cumplido hace poco cuatro años, ¿podría destacar sus principales hitos?

—La SPA ha colaborado activamente con sus aportaciones en las reformas legislativas incluidas en la nueva ley de Fomento y Agilización Proceso de Alquiler y en la reforma fiscal que equipara la compra con el alquiler. También hemos impulsado iniciativas para que los promotores den salida a su «stock» mediante el alquiler, no sólo con una colaboración directa con los promotores, sino

con el respaldo y las aportaciones, con otras medidas tomadas por el Gobierno con la línea ICO Vivienda; y respondemos a las necesidades de colectivos como el universitario, para lo que estamos creando una red con universidades para facilitar el acceso a alojamientos de calidad a estudiantes, docentes e investigadores.

Del mismo modo, la percepción de la SPA ha cambiado sustancialmente, se ha convertido en un referente en el sector, que nos ve como un órgano que

vela por la defensa de derechos y obligaciones en parámetros de equilibrio entre partes. Nuestros sistemas de aseguramiento han sido copiados por organismos públicos y privados; y nuestra intermediación y asesoramiento jurídico son una referencia en el mercado. Además, la transparencia de nuestra gestión y contratos de arrendamiento está siendo muy valorada también por el sector financiero. El mercado de alquiler está más profesionalizado, con una oferta más amplia y



estable que, hasta el momento, era residual y marginal. Desde que se creó la SPA, casi 17.000 arrendadores nos han confiado su vivienda para que la pongamos en el mercado, y cerca de 27.000 arrendatarios se han interesado por alguna de las viviendas que ofrecemos. Hemos cerrado más de 13.000 contratos y hallado inquilino para el 80% de viviendas gestionadas. Más de 33.000 ciudadanos han accedido a un hogar.

—¿En qué se diferencia la labor de la SPA con la de otras agencias de alquiler de carácter municipal, como, por ejemplo, la Bolsa del alquiler de la Comunidad de Madrid?

—La diferencia es abismal. Si hablamos de gestión, creo que ninguna de ellas ha hecho una aportación tan relevante y directa al mercado del alquiler como la SPA, que además de las iniciativas que acabo de mencionar, mantiene reuniones con los gobiernos de otros países para estudiar nuevas medidas que implementar. Si nos referimos a los servicios que ofrecemos, es evidente que la SPA no es un despacho de formularios de contratos de arrendamiento, va mucho más allá. Al incluir una vivienda en nuestro programa,



La SPA ha facilitado el acceso a un hogar a 33.000 personas PEDRO SÁNCHEZ

nos encargamos de evaluarla y buscarle inquilino. Una vez firmado el primer contrato de alquiler, la Sociedad paga directamente al propietario una cuota mensual previamente acordada. Garantizamos el ingreso de esta renta mensual—incluso en caso de impago por parte del inquilino—, además de la restitución de la vivienda en buenas condiciones y la resolución de todo tipo de incidencias, como averías, desperfectos y reclamaciones. El arrendador cuenta también con un seguro multirriesgo y asistencia letrada para los casos de incumplimiento del inquilino, como el impago. Por su parte, a los inquilinos les garantizamos una vivienda acorde a sus necesidades y un 13% más barata que en el mercado, y aseguramos la resolución de incidencias.

—¿El alquiler sigue siendo un paso intermedio antes de la compra?

—En la reunión que mantuve hace poco con representantes del Ministerio de Vivienda francés, me expusieron que el 75% de los franceses quiere ser propietario. También es cierto que en los países de la UE con un alto porcentaje de familias en alquiler, no se accede a la

propiedad hasta la jubilación. Desde la SPA, creemos que acceder en propiedad o en alquiler son opciones igualmente válidas y la elección dependerá de la situación laboral, personal o vital del ciudadano. Por eso, creamos las condiciones para un mercado de alquiler extenso, estable, robusto, de calidad y a precios competitivos.

La Ley de Fomento y Agilización Procesal de Alquiler era una medida necesaria, que ha logrado un gran apoyo parlamentario y agiliza los procesos de desahucio. También ha sido muy adecuada la nueva deducción en el IRPF, que equipara alquiler con compra y eleva al 60% el porcentaje de la reducción en la Declaración de la Renta; y la línea de ICO Vivienda para que el «stock» salga al alquiler.

—¿Cómo responden a la falta de seguridad jurídica, uno de los lastres del alquiler?

—La SPA garantiza la seguridad jurídica a las dos partes mediante la gestión del contrato de arrendamiento con nuestro servicio Alquiler con Garantías. Ningún otro organismo ofrece más seguridad a los propieta-

(Pasa a la página siguiente)



La SPA ha gestionado 13.000 contratos de alquiler en cuatro años

(Viene de la página 9)

rios e inquilinos que la SPA. Además, hay propietarios que prefieren gestionar directamente su alquiler sin que ello suponga perder seguridad frente a los principales riesgos del arrendamiento: impagos y destrozos. A esos propietarios les ofrecemos el Alquiler Seguro. En ese sentido, llevamos casi dos

años adaptándonos al mercado. Hemos dado un paso más allá con unas primas mucho más competitivas que las del mercado y servicios más amplios -más garantías de sus mensualidades, asesoría jurídica, servicio de asistencia 24 horas, intermediación...-.

—¿Cuándo se equipará el mercado de alquiler español al de otros países europeos?

—Los países con mayor porcentaje de población de alquiler llevan tiempo trabajando para estabilizar y ampliar este mercado. Y las medidas han sido muy diversas: algunos han favorecido instituciones similares a la SPA; y en otros se ha actuado de forma muy dura contra los propietarios con viviendas desocupadas. Sin embargo, desde el Gobierno no queremos incentivar el mercado del alquiler con medidas de penalización a los propietarios, preferimos colaborar con ellos en la gestión, que este mercado garantice los derechos de ambas partes y sea atractivo.

—Ofrecen rentas por debajo del mercado, ¿hasta qué punto están por debajo de las mismas?

—Para propietarios e inquilinos, alquilar con la SPA es cada vez

más rentable, este año supone ahorrarse un 13% respecto al mercado. Cuando se creó la SPA, era un 8,8%.

—Bajo su punto de vista, ¿por qué los resultados que arroja la Sociedad no terminan de convencer?

—Quizá habría que preguntarse a quién no terminan de convencer. No creo que sea así para los más de 200 promotores que nos han confiado su «stock» o a los propietarios e inquilinos firmantes de 13.000 contratos cerrados. Son muy positivos si se comparan con los de entidades privadas con larga experiencia.

—¿Cuál son sus objetivos para 2010?

—Lograr que las políticas de la SPA, la mayor gestora de alquileres de España, se extiendan a todos los ciudadanos y propietarios. Quiero sumar nuestros esfuerzos a los del Gobierno para alcanzar los objetivos de la Estrategia de Economía Sostenible: un porcentaje de hogares en alquiler del 20% en 2020.

—A raíz de la crisis, ¿han contactado con ustedes muchos promotores sin dar salida a sus viviendas?

—Si, nuestro modelo de gestión está siendo muy bien acogido por promotores, en su mayoría

medianos, de viviendas libres en venta que, con la crisis, han optado por dar salida a su «stock» mediante el alquiler y le han confiado su gestión a la SPA. Ya hemos recibido casi 30.000 viviendas mediante esta línea.

—¿Qué porcentaje de las viviendas en «stock» son aceptadas y rechazadas? ¿Cuáles son los principales motivos para ello?

—De las 23.000 viviendas validadas, ofrecemos más de 1.500 promociones y el resto se incorporarán progresivamente. Hemos rechazado más de 1.500 que no estaban en sitios con demanda operativa -sin servicios, transportes e infraestructuras necesarios, segunda residencia...-.

—¿Qué vías de contacto hay entre la SPA y propietarios e inquilinos?

—Los interesados pueden llamar al 902 13 02 13, donde recibirá la llamada nuestro «call center» de Madrid, en nuestras propias oficinas, lo que permite que sea más profesional y nos reporte una información más directa sobre las necesidades y dudas de propietarios e inquilinos. También pueden informarse a través de la web www.spaviv.es y en nuestro buscador de viviendas www.spalquiler.com