

**CUIMPB - BARCELONA, -7 Y 8 DE OCTUBRE**

## **GESTIÓ DE PARCS D'HABITATGE DE LLOGUER SOCIAL**

**El marc legal vigent. Limitacions i oportunitats per ampliar el parc d'habitatges de lloguer social**

**FRANCISCO JAVIER BURÓN CUADRADO**

**SOCIO Y GERENTE DE URBANIA ZH GESTION (RED ZAHÓZ)**

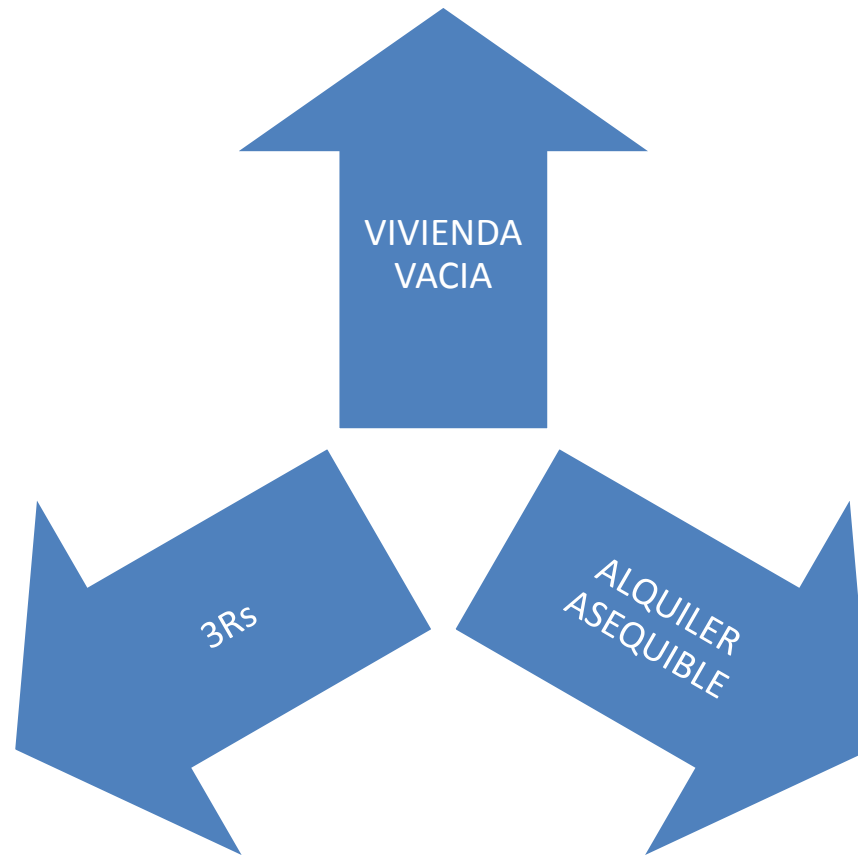
## CONTEXTO ACTUAL



## CONTEXTO ACTUAL



## CONTEXTO ACTUAL



## CONTEXTO ACTUAL



## LEGISLACION ESTATAL: **LOS ESPECIALISTAS HOY HABLAMOS ...**

- **DEC 233/2013 DEL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA**

- FUERTES RECORTES PRESUPUESTARIOS **(L)**
- UNA CIERTA RESURECCION DE LA RBE(DEC 1472/2007: un cadáver que vuelve mutado – proceso competitivo vs. derecho. **(¿O?)**)
- SE HABLA DE LA IMPROBABLE PROMOCION DE NUEVA VP PARA SU ALQUILER. Salvo Ayuntamiento de BCN ...
- NO SE MENCIONA EXPRESAMENTE LA MOVILIZACION DE VIVIENDA VACIA HACIA EL ALQUILER ASEQUIBLE **(¿L/O?)**
- NO HAY NINGUNA ESTRATEGIA DE CPP CON FROB O SAREB **(L)**
- NO HAY NINGUNA ESTRATEGIA SOLIDA DE CPS CON LA ECONOMIA SOCIAL, EL TERCER SECTOR, ETC **(¿L/O?)**

## LEGISLACION ESTATAL: **LOS ESPECIALISTAS HOY HABLAMOS ...**

- **LEY 4/2013 MEDIDAS DE FLECIBILIZACION Y FOMENTO DEL MERCADO DE ALQUILER** (un nuevo esfuerzo en la misma dirección que la anterior LEY 19/2009)

- FLEXIBILIZAR LOS DESAHUCIOS AUMENTARA EL PARQUE DE ALQUILER

vs.

FLEXIBILIZAR LOS DESAHUCIOS, SIN POLITICAS PUBLICAS DE VIVIENDA, AUNMENTARA LOS DESAHUCIOS Y NO EL PARQUE DE ALQUILER (QUE DE HECHO DECRECE, PUES EL POCO QUE EXISTE SE VENDE) **(L)**

- SE IGUALA LA REGULACION DE LAS SOCIMIS ESPAÑOLAS A LAS REITS EUROPEAS (algo que la LEY 11/2009 no consiguió y que aún está por ver el resultado que tienen). **(O)**

## LEGISLACION ESTATAL: **LOS ESPECIALISTAS HOY HABLAMOS ...**

- **LEY 8/2013 DE LAS 3Rs**

Disposición Final Decimoséptima. *Modificación de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (párrafo primero de la da primera)*

«SE ENCOMIENDA AL GOBIERNO QUE PROMUEVA CON EL SECTOR FINANCIERO LA CONSTITUCIÓN DE UN **FONDO SOCIAL DE VIVIENDAS** PROPIEDAD DE LAS **ENTIDADES DE CRÉDITO**, DESTINADAS A OFRECER COBERTURA A **AQUELLAS PERSONAS QUE HAYAN SIDO DESALOJADAS DE SU VIVIENDA HABITUAL** POR EL IMPAGO DE UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO CUANDO CONCURRAN LAS **CIRCUNSTANCIAS PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 1 DE ESTA LEY**. ESTE FONDO SOCIAL DE VIVIENDAS TENDRÁ POR OBJETIVO FACILITAR EL ACCESO A ESTAS PERSONAS A CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CON **RENTAS ASUMIBLES** EN FUNCIÓN DE LOS INGRESOS QUE PERCIBAN.»

Disposición Adicional Primera. *la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social*

(...). EN EL PLAZO DE SEIS MESES DESDE LA ENTRADA EN VIGOR DE ESTA LEY SE PODRÁ VALORAR LA **AMPLIACIÓN DEL ÁMBITO DE COBERTURA** DEL FONDO SOCIAL DE VIVIENDAS A PERSONAS QUE SE ENCUENTREN EN CIRCUNSTANCIAS DE VULNERABILIDAD SOCIAL DISTINTAS A LAS PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 1 DE ESTA LEY. ANTES DE DICHO PERIODO, ÚNICAMENTE PODRÁN EFECTUARSE ADJUDICACIONES A DICHAS PERSONAS CUANDO LAS CIRCUNSTANCIAS EXCEPCIONALES DEL CASO LO JUSTIFICASEN Y ASÍ SE PUSIESE DE MANIFIESTO **(L)**.



## LEGISLACION ESTATAL: **LOS ESPECIALISTAS HOY HABLAMOS ...**

- LEY 1/2013 DE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, REESTRUCTURACIÓN DE DEUDA Y ALQUILER SOCIAL
- LEY 8/2013 DE LAS 3Rs

**500.000**

**6.000**

**700**

**¿?**

## LEGISLACION ESTATAL: **CUANDO EN REALIDAD LO QUE IMPORTA ES ...**

- DEC LEY 9/2009 REESTRUCTURACION BANCARIA Y REFORZAMIENTO DE LOS RECURSOS PROPIOS DE LAS ENTIDADES DE CREDITO = **FROB (L)**
- DEC LEY 24/2012 REESTRUCTURACION Y RESOLUCION ENTIDADES DE CREDITO = **SAREB (L)**
- LEY 9/2012 REESTRUCTURACION Y RESOLUCION DE ENTIDADES DE CREDITO

**RESCATE BANCARIO (DE MOMENTO SE HA PUESTO A DISPOSICION DEL SISTEMA FINANCIERO 240.000 MILLONES) EQUIVALE A MAS DE UN SIGLO DE POLÍTICAS PUBLICAS DE VIVIENDA EN ESPAÑA**

ANNE POWER. Head Housing Community LSE Department  
**¿COMO ES POSIBLE QUE PARTE DEL STOCK DE LA BANCA PRIVADA RESCATADA CON DINERO PUBLICO NO SE HAYA RECONDUcido A PROGRAMAS PUB, CPP O CPS DE ALQUILER ASEQUIBLE? ... **MEDE (L)****

## LEGISLACION CATALANA

- LEY 2/2004 DE BARRIOS (durmiente) **(O)**
- LEY 9/2011 que modifica la LEY 18/2007 DEL DERECHO A LA VIVIENDA **(O)**
  - **AVALLOGER**
  - **LLOGUER JUST**
  - **BOLSAS DE VIVIENDA**
  - **TERCER SECTOR Y VIVIENDA**
  - **COOPERATIVAS DE VIVIENDA**
  - **MASOVERIA**
  - **DERECHO DE SUPERFICIE**
  - ETC.
- PACTO NACIONAL POR LA VIVIENDA 2007-2026 (durmiente)
- PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE LA VIVIENDA (non nato)
- PROYECTO DE LEY DE IMPUESTO SOBRE VIVIENDA VACIA **(O)**
- PROYECTO DE LEY DE MODIFICACION CODIGO CIVIL CATALAN (**TENENCIAS INTERMEDIAS**) **(O)**

## LEGISLACION CATALANA

- **PLAN DERECHO A LA VIVIENDA DE CATALUÑA (DECRETO 75/2014) (O)**

EL PROGRAMA SOCIAL DE VIVIENDA incluye las siguientes actuaciones:

- Las ayudas para el pago de la vivienda.
- La mediación en el alquiler social.
- Las viviendas de inserción.
- Actuaciones sociales en áreas de riesgo de exclusión residencial o con degradación urbana.

EL PROGRAMA DE FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN incluye las siguientes actuaciones:

- Medidas de fomento a la rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas.
- Medidas de fomento a la rehabilitación en las áreas de rehabilitación.

## LEGISLACION CATALANA

- **PLAN DERECHO A LA VIVIENDA DE CATALUÑA (DECRETO 75/2014)**

EL PROGRAMA DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN OFICIAL incluye las siguientes actuaciones:

- La promoción, y calificación de viviendas con protección oficial, destinadas al alquiler, a la venta, a otras formas de tenencia intermedia, o al uso propio.
- El alquiler, la adquisición u otras formas intermedias de acceso a las viviendas con protección oficial.
- La promoción de alojamientos colectivos protegidos para personas especialmente vulnerables y para otros grupos específicos de población.

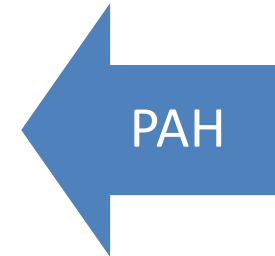
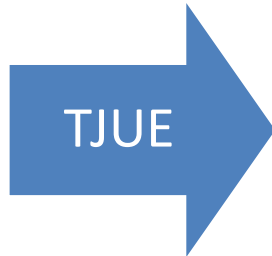
OTRAS MEDIDAS CONEXAS Y COMPLEMENTARIAS:

- Apoyo a las oficinas locales de vivienda y bolsas de mediación para el alquiler social.
  - Régimen de coberturas de cobro de las rentas arrendaticias de los contratos de alquiler de viviendas conocido con la denominación de Avalloguer.
  - El servicio de asesoramiento sobre la deuda hipotecaria conocido con la denominación de Ofideute.
  - La Mesa de Valoración de situaciones de emergencias económicas y sociales.
- **SOLO SE HECHA EN FALTA LA MVVAA Y NO SE MENCIONA A LAS COOP DE ALQUILER O LA MASOVERIA (que siguen siendo posibles por la Ley 18/2007).**

## PRAXIS CATALANA, AUTONOMICA COMPARADA Y ESTATAL

- CONVENIOS DE ADMINISTRACIONES PUBLICAS CON ENTIDADES FINANCIERAS Y SAREB (L)
- MEDIDAS PENALIZADORAS (O)
  - AUTONOMICAS: ANDALUCIA
  - MUNICIPALES: TERRASSA
- DIVERSAS MEDIDAS PARA EL FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE DE LA VIVIENDA VACÍA (O)
  - RBE
  - BIZIGUNE I + ALOKABIDE + **RGI + CV** + otros = 0.1/2.3m
  - BIZIGUNE II
  - SPA
  - AVALLOGUER
  - PIMA
- COMPRA MUNICIPAL DE VIVIENDA (L)
- CONVENIOS ENTRE ENTIDADES DEL TERCER SECTOR Y ENTIDADES FINANCIERAS (O)
- IDEM + APOYO PUBLICO (O)

## GAME CHANGERS



- LOS CONSUMIDORES TIENEN DERECHOS
- TJUE 14/3/2013 Mohamed Aziz vs. Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa (Catalunyacaixa).
- TJUE 17/7/2014 Juan Carlos Sánchez Morcillo, María del Carmen Abril García vs. Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.
- LA VIVIENDA ES UN DERECHO EUROPEO
- TJUE 10/9/2014 Monika Kušionová vs. SMART Capital a.s.
- **En el Derecho de la Unión, el derecho a la vivienda es un derecho fundamental garantizado por el artículo 7 de la Carta que el tribunal remitente debe tomar en consideración al aplicar la Directiva 93/13**

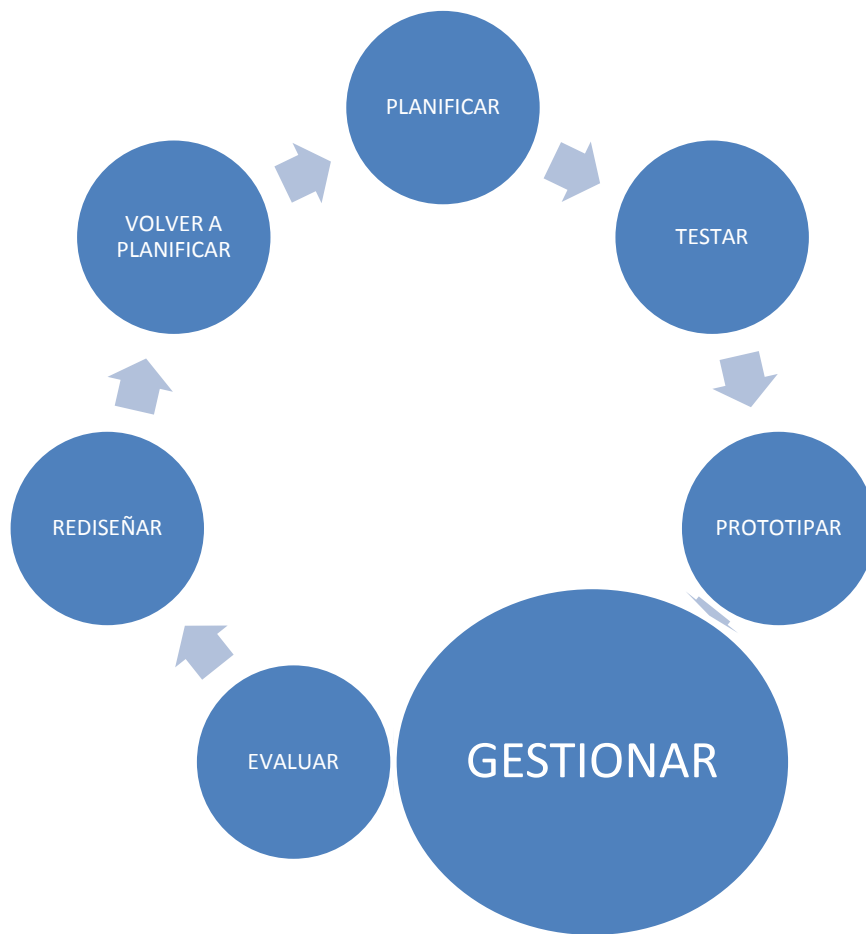
- DENUNCIA DE LA SITUACION
- FRENAR DESAHUCIOS
- ILP
- OKUPACION
- ACCION ALQUILER SOCIAL
- ...

## IMPRESIONES FINALES

- PASEMOS DEL FROB Y LA SAREB
  - TIENEN LOGICA PROPIA, SOLO FINANCIERA
  - SALVO QUE CAMBIE DE FORMA SUSTANCIAL EL SISTEMA DE PARTIDOS POLITICOS EN ESPAÑA O CATALUÑA INICIE SU PROPIO CAMINO ESTATAL (aunque tendrá que hacerse cargo de su parte del FROB y la SAREB).
- Y CENTREMOS EN EL **PARQUE DE VIVIENDA VACIA USADA** Y EN EL **MESTIZAJE ENTRE PUBLICO, TERCER SECTOR Y COOPERATIVO**.
- NO ES TIEMPO DE DESPLEGAR POLITICAS PUBLICAS MASIVAS, LA SOCIEDAD CIVIL ESTA EN UNA DIFICIL COYUNTURA Y LO COOPERATIVO PRACTICAMENTE NO HA NACIDO EN MATERIA DE VIVIENDA.
- POR ELLO ES TIEMPO DE:
  - **PRUEBAS PILOTO**
  - **DESCARTE/VALIDACION**
  - Y LENTO/SANO CRECIMIENTO HACIA **COOPERACIONES PUBLICO PRIVADAS PROFESIONALES Y SIN ANIMO DE LUCRO**
  - **REVOLVING PRINCIPLE**.



## IMPRESIONES FINALES



IMPRESIONES FINALES: **LA CLAVE**



GESTION

IMPRESIONES FINALES: **LA CLAVE**



GESTIÓ

IMPRESIONES FINALES: **LA CLAVE**



KUDEAKETA

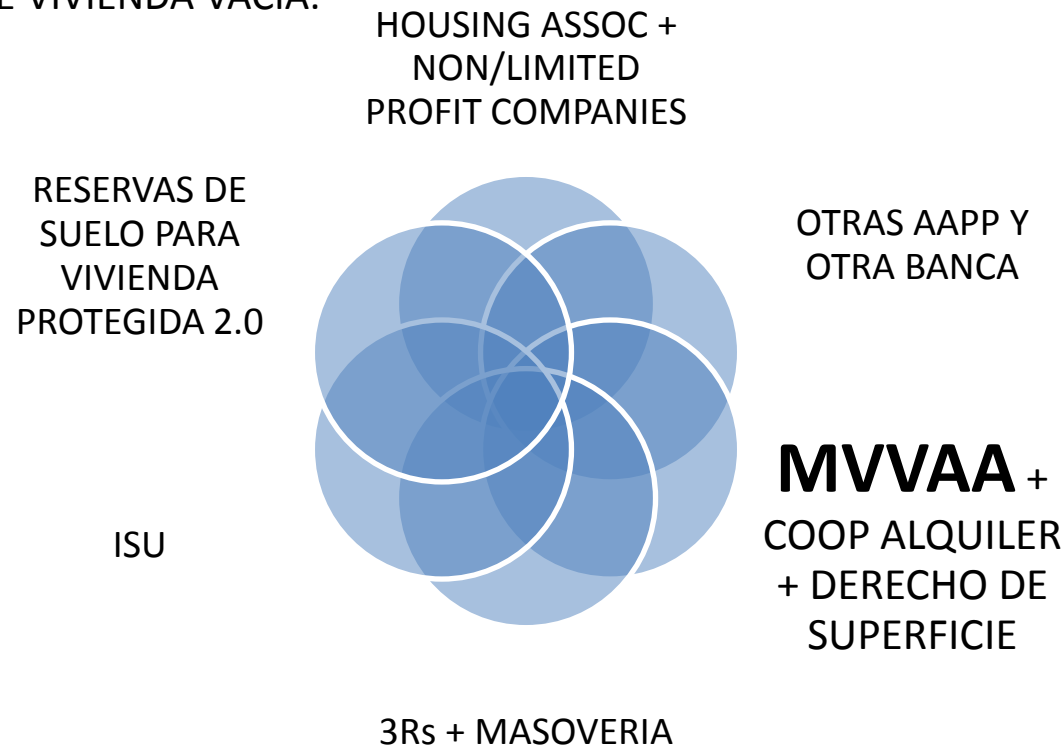
IMPRESIONES FINALES: **LA CLAVE**



GESTIÓN

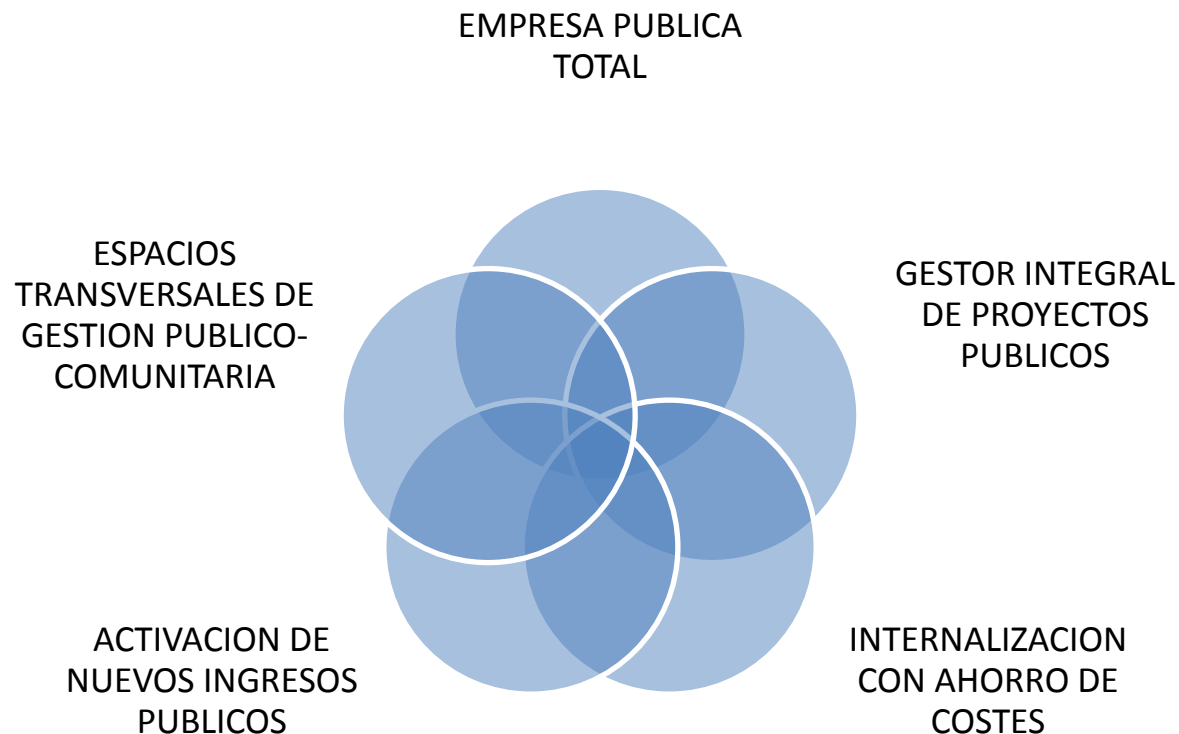
## IMPRESIONES FINALES

- MI PRIMERA VISION ES QUE EN CATALUÑA Y OTRAS CCAA ESPAÑOLAS DEBEN EMPEZAR A CREARSE LOS **EMBRIONES DE FUTURAS HOUSING ASSOCIATIONS + NON/LIMITED PROFIT COMPANIES** QUE PERMITAN QUE LA SOCIEDAD CIVIL COOPERE CON LAS ADMINISTRACIONES PUBLICAS Y CIERTO SECTOR FINANCIERO EN LA PROVISIÓN DE VIVIENDA EN ALQUILER SOCIAL, ASEQUIBLE Y PÚBLICO QUE PROVENGA PREFERENTEMENTE DE LA REHABILITACIÓN Y/O MOVILIZACIONDE VIVIENDA VACIA.



## IMPRESIONES FINALES

- MI SEGUNDA VISION ES QUE EN CATALUÑA Y OTRAS CCAA ESPAÑOLAS DEBEN EMPEZAR A CREARSE LOS **PROYECTOS PUBLICOS Y EMPRESAS PUBLICAS TOTALES**, PUES HAY MUCHA E INTERESANTE VIDA MAS ALLA DE LA GESTION DIRECTA, LAS VIEJAS EMPRESAS PUBLICAS, LAS ASISTENCIAS TECNICAS, LOS CONTRATOS DE GESTION DE SERVICIOS PUBLICOS Y LAS CONCESIONES ADMINISTRATIVAS.



## IMPRESIONES FINALES

- LA MAYOR PARTE DE LA **LEGISLACION** ESTATAL Y CATALANA DE VIVIENDA, CON PERDON, ES O **VOLUNTARISTA**, O LO QUE ES PEOR, **AUTISTA**.
- LO CUAL TIENE COSAS MALAS: LAS DINAMICAS QUE NECESITAMOS NO ESTAN SIENDO APOYADAS.
- PERO TAMBIEN COSAS BUENAS: LAS DINAMICAS QUE NECESITAMOS, AL NO ESTAR SIENDO PROCESADAS, NO ESTAN PROHIBIDAS Y SON ENCAJABLES EN LE ORDENAMIENTO JURÍDICO VIGENTE (INCLUIDA LA RECIENTE LRSAL)
- **HACE FALTA LIDEZAGO POLITICO, ILUSION/ENERGIA POR PARTE DE LOS TECNICOS LOCALES, Y BUENOS PROCESOS DE PARTICIPACION CIUDADAN, PERO NINGUN NORMA IMPIDE DE FORMA INSALVABLE INICIAR DINAMICAS TIPO:**
  - **HOUSING ASSOCIATION y NON/LIMITED PROFIT COMPANIES**
  - **PROYECTOS Y EMPRESAS PUBLICAS TOTALES**



**MUCHAS GRACIAS POR SU ATENCION**

Email [javier@urbaniazhgestion.com](mailto:javier@urbaniazhgestion.com)

Linkedin [Javier Burón Cuadrado](#)

Web [www.urbaniazhgestion.com](http://www.urbaniazhgestion.com)

Blog [LEOLO](#)