

Alegaciones al Borrador del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021

La Taula del Tercer Sector Social, y las entidades promotoras y gestoras de vivienda social de Catalunya que nos integramos en ella, hemos estudiado el borrador de Real Decreto del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. Creemos que se trata de un texto completo y básicamente bien enfocado en todos los aspectos que contempla, abriendo nuevas perspectivas que entendemos interesantes, para ejecutar la política de vivienda y las estrategias fuera del mercado que estaban paradas desde hace seis años.

No obstante, proponemos una serie de enmiendas y observaciones, que a nuestro entender mejorarían el texto propuesto:

OBSERVACIONES DE CARACTER GENERAL

1. No se podrá hacer una valoración adecuada de la bondad y adecuación de la propuesta de Plan a las nuevas necesidades de la sociedad hasta que se conozcan los **importes presupuestarios que se van a comprometer y las cifras previstas de los diversos tipos de actuaciones**. Las previsiones del plan 2009-2012 eran la construcción de 352.000 nuevas viviendas protegidas, la rehabilitación protegida para 470.000 viviendas, 70.000 ayudas a inquilinos y 24.000 a adquisición de vivienda usada, y ayudas a la promoción de suelo para 80.000 viviendas. Todo esto desapareció con el plan 2013-2016 (prorrogado el 2017) y es necesario recordar que si bien hasta 2012 las calificaciones de vivienda protegida rondaban las 50.000 viviendas/año, en el 2013 bajaron a 15.550, a 10.000 en 2014 y a 4.500 en 2015 con una pequeña recuperación final en 2016. En lo referente al fomento del alquiler que –en teoría– el Plan debía impulsar prioritariamente, en el año 2016 hasta septiembre se otorgaron 1.223 calificaciones definitivas. Un fracaso colectivo, sin paliativos. Vistos estos precedentes entendemos que es necesario conocer los objetivos de vivienda y ayudas en términos de dotación económica, ya que hemos constatado reiteradamente, que si bien el Gobierno tiene interiorizado que la sanidad y la educación necesitan de cuantiosos recursos públicos, en lo que se refiere a la vivienda sigue considerándola un problema menor, al que no destina ninguna partida presupuestaria significativa. Desde nuestro punto de vista es necesario garantizar que los ahorros obtenidos –y que aumentan de año en año– por la supresión de la desgravación en la compra de la vivienda habitual, reviertan de manera decidida en el impulso de políticas activas de vivienda, prioritariamente de alquiler.
2. Por otra parte, para poder fundamentar mejor la valoración de este borrador de RD sería muy conveniente disponer de **datos solventes y contrastados sobre la ejecución de los 8 programas del plan anterior 2013-2016**, así como del texto del preámbulo del nuevo RD, si estuviera escrito y disponible.
3. Por lo que respecta a los Fondos de Viviendas para el Alquiler Social, una vez superadas las primeras emergencias que justificaron el nacimiento de esta figura el año 2012, no parece lógico que se mantenga el criterio de transitoriedad con el que nacieron, vinculando las viviendas a unos plazos de alquiler de tres años, que es lo que determina la Ley de Arrendamientos



Urbanos a partir de su reforma en el año 2013. El borrador del Plan no hace referencia a este extremo pero debería explicitar la conveniencia y condicionar las ayudas públicas al hecho de que las viviendas cedidas a los Fondos lo sean con vocación de continuidad para así reforzar las estrategias públicas y sociales dirigidas al crecimiento del parque de alquiler social. No se olvide que, hasta hoy, el Fondo de Alquiler Social ha movilizad apenas unas 9.900 viviendas en toda España, lo que representa una cifra irrisoria si se la compara con el parque de cerca de un millón de viviendas vacías que se encontraba en manos de las entidades financieras al inicio de la crisis.

4. No se entiende que en el Art. 25 cuando habla de beneficiarios en el apartado 1.- se hable de entidades 100% públicas o mayoritariamente públicas y en el apartado 2, de fundaciones y ONG que sean declaradas de utilidad pública., cuando todas ellas tienen vocación de servicio público indefinido.
5. El RD 2013-2016 eliminó la **vivienda protegida** tal como la habíamos conocido los anteriores 32 años, y si nos remontamos hacia atrás, desde 1911 con la primera Ley de casas baratas. El actual borrador del nuevo plan 2018-2021 recupera la denominación de "plan de vivienda" pero da continuidad a los principios del plan anterior. Se han hecho, de manera acertada, muchas críticas al sistema de vivienda protegida, sobre todo por las corruptelas de promotores y compradores en la adjudicación, por las ventas a precio de mercado antes del final de su calificación como protegidas, por ser un instrumento orientado sobre todo a la venta y no al alquiler, etc., pero **la vivienda protegida ha sido el pilar básico de las políticas públicas de la vivienda y es la única explicación coherente de las políticas públicas en España sobre la cuestión de la vivienda durante más de cien años.**
6. Las **reservas de suelo para garantizar viviendas asequibles** son fundamentales para las políticas públicas de vivienda a medio y largo plazo, tanto las que ya se han ido constituyendo como las que vayan a ir surgiendo en los nuevos desarrollos urbanísticos. Pero, ¿qué sentido tendrá "la reserva de una parte proporcionada del suelo para vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa" que establece el **artículo 20.1 de la Ley de suelo**, si las viviendas dejan de tener dicha calificación? ¿Qué pasará con los suelos con planeamiento vigente que están calificados para esta finalidad?

OBSERVACIONES AL ARTICULADO

7. En el Capítulo I. "**Disposiciones generales**"
En el artículo 6. "**Financiación del Plan**", se propone que se contemple la **necesidad de convenios con el sector financiero y con la banca pública**, ICO, ICF, etc. para garantizar financiación suficiente para poder dar cumplimiento efectivo a los objetivos que tenga el Plan, tal como se venía haciendo tradicionalmente en los anteriores programas de vivienda protegida y que desapareció con el Plan 2013-2016 (prorrogado al 2017). En ningún caso puede admitirse que se vincule las posibles ayudas de cualquier tipo, a la obtención de financiación, para evitar que la banca utilice los convenios para sus propias promociones, como ya ha ocurrido en el pasado.

Justificación de la propuesta:

El artículo contempla la necesidad de dotaciones presupuestarias para la concesión de subvenciones para los distintos programas, pero no se hace ninguna referencia a la necesidad de garantizar desde el propio Plan el resto de la financiación necesaria de las inversiones en promoción y rehabilitación, y por lo tanto, no se aborda uno de los aspectos clave de la práctica desaparición de la promoción de alquiler en nuestro país, debida a la reticencia del sector financiero a entrar en este campo económico. Nada que ver tampoco con los anteriores programas de vivienda protegida. De no disponer de este necesario compromiso financiero existen más que serias dudas de que, por lo menos, las

entidades públicas y sociales puedan llevar a cabo operaciones de construcción/rehabilitación de viviendas en alquiler.

8. En el artículo 16.2 **"Acceso a la ayuda"**:

Añadir *".....personas con discapacidad y familias con personas con discapacidad a su cargo. "*

Justificación de la enmienda:

El Plan Estatal de Vivienda 2009-2012, regulado en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, en su Capítulo I *Condiciones Generales del Plan Estatal De Viviendas y Rehabilitación 2009-2012*, concretamente en el Art. 1.2, establecía todos aquellos colectivos que serían objeto de protección preferente respecto de los programas y ayudas establecidos por el PEV. En el apartado 1.2. j) de dicho artículo se establece como colectivo de protección preferente:

" j) Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo."

En el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, regulado en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, establece en el Art. 6.4 la existencia de sectores preferentes para el reconocimiento de las ayudas, los cuáles quedan definidos en el Glosario que establece el Anexo I, incluyendo dentro de los mismo (además de familias numerosas, mujeres víctimas de violencia de género, personas afectadas por desahucios y víctimas del terrorismo) a:

"-Personas con discapacidad: en virtud de lo regulado en la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad y el Convenio marco de colaboración entre la Administración General del Estado y el CERMI (Comité Español de Representantes de Personas con Discapacidad)."

9. En el Capítulo V. **"Programa de Fomento del parque de vivienda en alquiler"**

Art. 27 **"Cuantía de la ayuda"**:

a) Modificar los valores de los límites máximos de las ayudas de los puntos 1 y 2, a *"350 euros por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda y 400 euros por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda"*, respectivamente.

b) Añadir después de los puntos 1 y 2:

"Estas subvenciones estarán condicionadas al compromiso de la sociedad promotora a destinar las viviendas objeto de la promoción a alquiler por un plazo de 50 años".

c) Adicionar un Punto 3.-



"Una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, hasta un máximo de 525 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 60% de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 36.750€ por vivienda. En este caso, el plazo a destinar estas viviendas al alquiler deberá ser por un período mínimo comprometido entre 50 y 99 años.

En el supuesto de que en futuros planes de la vivienda se establecieran subsidiaciones a los créditos para nuevas promociones de alquiler de viviendas, los créditos que estuvieran vigentes para las promociones descritas en el párrafo anterior, podrían acogerse a dichos beneficios.

Art. 28.- **"Limitación del precio del alquiler"** proponemos el siguiente redactado:

"2.- Si la ayuda recibida es la contemplada en los supuestos 2 o 3 del artículo 27...."

Art. 31.- **"Arrendatarios"** proponemos el siguiente redactado:

(Párrafo 2) "Las viviendas financiadas con cargo a este programa e incluidas en los supuestos 2 y 3...."

Justificación de las enmiendas:

- a) La viabilidad efectiva de las promociones de alquiler requiere un apoyo público superior al previsto en el borrador del Plan.
- b) Por otra parte, el parque de viviendas de alquiler asequible/social es tan reducido, y son tantos los recursos comprometidos, que actuaciones de vigencia superior a la contemplada en este Plan, que es de 25 años de compromiso mínimo serían muy convenientes para disponer de un parque estable, creciente e intergeneracional.
- c) Por otro lado la propuesta de ayuda de 525€/m² no superaría el límite ya contemplado en el apartado 2, de 36.750€ por vivienda, favoreciendo de este modo las viviendas de 70m² aptas para 3 habitaciones y estableciendo unas condiciones de habitabilidad suficientes para favorecer una cierta rotación y ocupación temporal.

En el artículo 24, **"Requisitos de las viviendas"**, proponemos el siguiente redactado:

"Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las promociones de viviendas de nueva construcción o procedentes de rehabilitación, o la compra de viviendas de segunda mano comercializadas por la Sareb o por entidades financieras, que se vayan a destinar a arrendamiento por un plazo mínimo de 50 años...."

Justificación de las enmiendas:

- a) En el momento actual en toda España, pero especialmente en Cataluña se está teniendo la oportunidad de convertir viviendas de las entidades financieras en viviendas de alquiler social, mediante la compra directa o mediante el ejercicio del tanteo y retracto establecido por el Decret-Ilei 1/2015 de la Generalitat de Catalunya. La compra de estas viviendas por parte de entidades sin ánimo de lucro del Tercer Sector es una fórmula óptima para hacer crecer de forma sólida el parque de alquiler fuera de mercado y de forma diseminada en el territorio y, por lo tanto, integradora. Disponer de ayudas a la compra equivalentes a las de la nueva promoción haría mucho más viables estas operaciones de adquisición y permitiría acceder a un tipo de viviendas mejores que la falta de apoyo público hace impensables e inalcanzables.



- b) En el plan 2013-2017 las viviendas en "régimen de alquiler protegido" debían mantenerse un mínimo de 50 años, mientras que en la propuesta actual se establece para las viviendas de alquiler (de nueva construcción o rehabilitación) un plazo mínimo de 25 años, con lo que la necesidad de consolidar a medio y largo plazo un parque público y social relevante de viviendas asequibles en alquiler se reduce drásticamente.

10. En el Capítulo IX. **"Programa de ayuda a los jóvenes"**

En el artículo 56, **"Beneficiarios"**, proponemos el redactado siguiente:

"Podrán ser beneficiarios de las ayudas contempladas en la opción 2 del artículo 55 de este programa....."

3. Que la vivienda a adquirir tenga sea calificada de protección oficial en régimen especial o general....."

Justificación de la enmienda:

La compra de viviendas por parte de jóvenes sólo es realista si la cuota de amortización del préstamo hipotecario es proporcional a los ingresos familiares. En este sentido, la política de vivienda debe asegurar dicha coherencia y la forma más lógica es la de **controlar el precio máximo de venta, tal como tradicionalmente han hecho las calificaciones de viviendas protegidas**. Ello permitiría encuadrar adecuadamente la compra de viviendas de muchas promociones que se han desarrollado o se desarrollaran en suelos de reserva para vivienda protegida, que no se han podido comercializar o tendrán dificultades de comercialización por falta de financiación y también por falta de ayudas públicas. Por otro lado, las viviendas de segunda mano, o las ya construidas y no vendidas pueden - como se ha hecho en anteriores planes-, contar con algún tipo de calificación que garantice la coherencia entre la ayuda pública y el coste financiero tolerable para hogares con ingresos anuales inferiores a 3 veces el IPREM, que marca el propio Real Decreto.

11. En el Capítulo XI. **"Programa de ayudas a personas mayores"**

Proponemos que:

- a) Se cree un nuevo capítulo como el XI, pero *destinado a personas con discapacidad*.
- b) O se amplíe el Capítulo XI a *persona mayores o personas con discapacidad*.

Justificación de la enmienda:

Según el informe de la Base Estatal de Datos de Personas con discapacidad, a fecha de 31 de diciembre de 2015 existían en España 2.998.639 personas con reconocimiento de un grado de discapacidad superior al 33%¹.

Respecto a la situación socioeconómica, según los informes más recientes sobre discapacidad y mercado de trabajo², la tasa de empleo de las personas con discapacidad en España es únicamente del 23,4%, frente a la tasa de empleo del 60,9% en las personas sin discapacidad. En cuanto a la diferencia salarial, las personas con discapacidad reciben un salario un 17,1% inferior a la media del resto de la población³. Existen asimismo informes respecto del

¹ BASE ESTATAL DE DATOS DE PERSONAS CON VALORACIÓN DEL GRADO DE DISCAPACIDAD. IMSERSO, Madrid, 30 de diciembre de 2016.

http://imserso.es/imserso_01/documentacion/estadisticas/bd_estatal_pcd/index.htm

². Informe general: la situación de las personas con discapacidad en el mercado laboral. Informe 2 de ODISMET-Fundación ONCE, 2017. <http://odismet.es/es/informes/>

³ Ibidem.



agravio comparativo económico que supone los costes derivados de la existencia de un grado de discapacidad⁴.

Los derechos establecidos en la Convención de los Derechos de las Personas con Discapacidad, en especial su Art. 19; en las directrices establecidas en la Estrategia Europea sobre Discapacidad 2010-2020: un compromiso renovado para una Europa sin barreras; en la normativa respecto a la promoción de la autonomía personal de las personas con discapacidad, especialmente el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social y la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia; determinan la necesidad de desarrollar Programas Específicos de Vivienda para las personas con discapacidad. Sin la creación de programas de ayudas específicos de acceso a la vivienda para este colectivo no pueden concretarse los derechos establecidos en la normativa internacional y estatal, no pueden promoverse la integración social, la autonomía y la toma de decisiones de las personas con discapacidad, ni se puede profundizar en un modelo de sociedad inclusiva en la diversidad.

Barcelona, 23 de mayo de 2017

⁴ JIMÉNEZ LARA, Antonio/HUETE GARCÍA, Agustín. *Estudio sobre el agravio comparativo económico que origina la discapacidad*. Ministerio de Sanidad, Política Social e Igualdad.

<http://www.eesc.europa.eu/resources/docs/estudio-agravio-comparativo-es.pdf>