



Experiencias de movilización de vivienda vacía

Sr. Carles Sala Roca
Secretario de Vivienda y Mejora Urbana de
la Generalidad de Cataluña

Bilbao, 23 de octubre de 2014



Ley 18/2007 del dret a l'habitatge

❑ Consideración de piso vacío según la Ley 18/2007 de dret a l'habitatge?

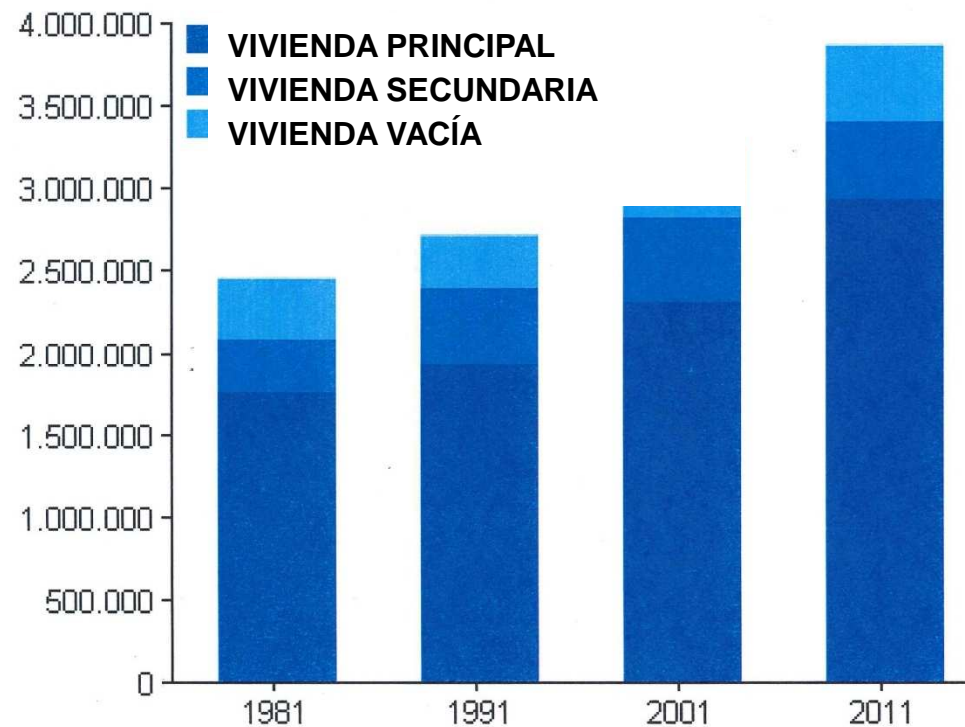
Piso vacío:

- **Artículo 3.d.** Vivienda vacía: vivienda que permanece desocupada permanentemente, sin causa justificada, por un plazo de dos años. A este efecto , son causas justificadas el traslado por razones laborales, el cambio de domicilio por una situación de dependencia, el abandono de la vivienda en una zona rural en proceso de pérdida de población y el hecho que la propiedad de la vivienda sea objeto de un litigio judicial pendiente de resolución.

Censo de viviendas vacías en Cataluña

□ Cuántos pisos vacíos hay en Cataluña?

CENSO DE VIVIENDAS EN CATALUÑA

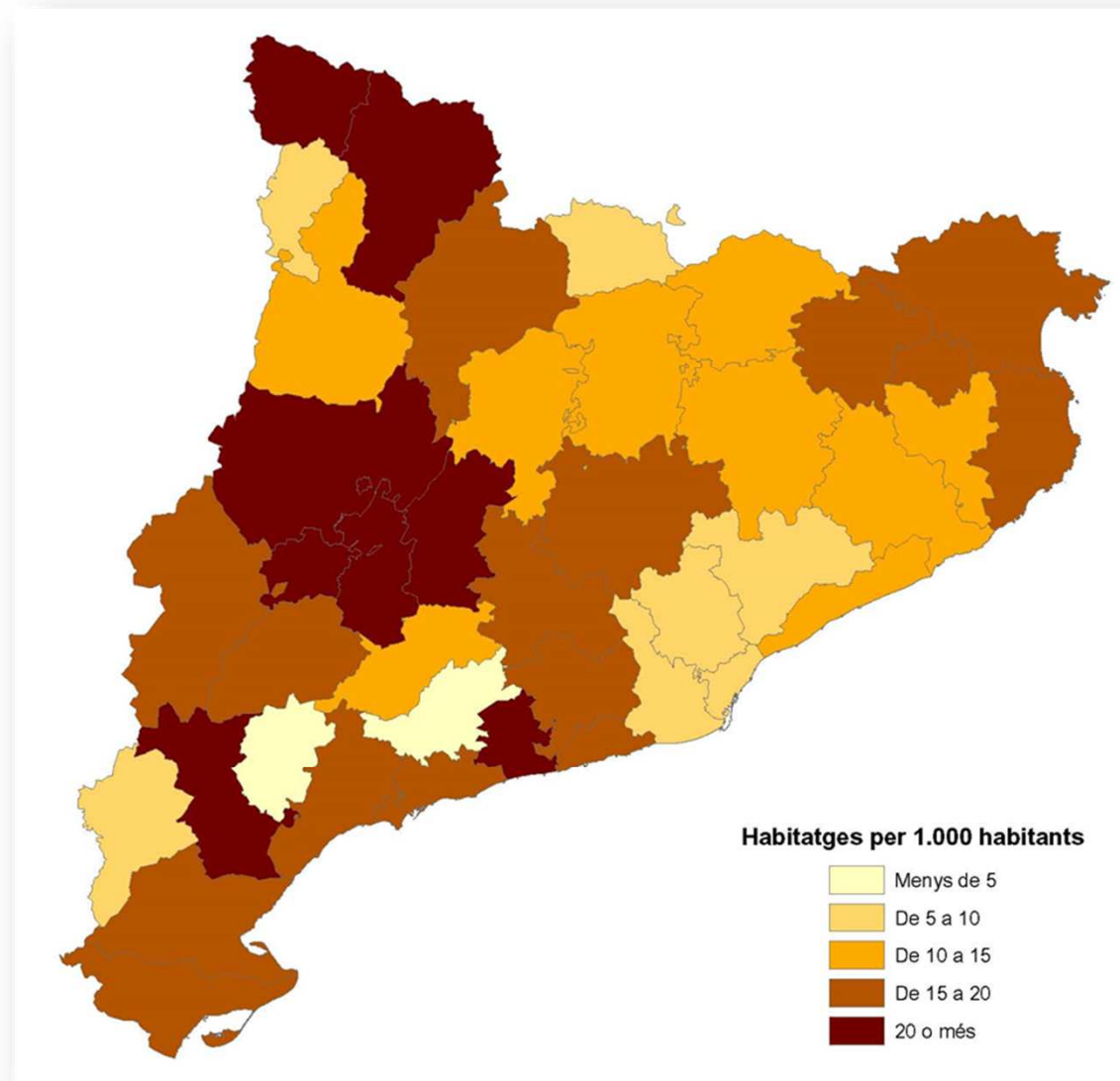


Font: IDESCAT

Blog Open Data

Pisos nuevos vacíos

Las comarcas, con más stock para 1.000 habitantes son, el Baix Penedès, la Noguera, el Pallars Sobirà, el Pla d'Urgell, la Ribera d'Ebre, la Segarra, l'Urgell i la Val d'Aran



Ley 18/2007 del dret a l'habitatge

- ❑ **¿Cuándo hay un incumplimiento de la función social en una vivienda que no vive nadie?**
 - **Artículo 5.2.b).** Hay un incumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda cuando estén desocupadas de forma permanente e injustificada.
- ❑ **¿Qué podemos hacer para garantizar la función social?**
 - **Artículo 5.3)** Las Administraciones competentes ha de arbitrar las vías positivas de fomento y concertación del artículo 42 de la Ley , y pueden establecer medidas que propicien el cumplimiento y penalicen el incumplimiento.
- ❑ **¿Cuándo hay una utilización anómala de una vivienda cuando no vive nadie?**
 - **Artículo 41.1.a)** Hay una utilización anómala de una vivienda cuando hay una desocupación permanente superior a la definida para la vivienda vacía o sea, sin justificar y de una duración superior a los dos años.
- ❑ **¿Qué hace falta hacer cuando hay una utilización anómala de una vivienda?**
 - **Artículo 41.3).** La Administración ha de abrir un expediente administrativo para determinar, conocer y comprobar los hechos sobre los cuales se ha de citar la resolución.

Ley 18/2007 del dret a l'habitatge

□ Artículo 42

- **1.** La Generalidad, en coordinación con las administraciones locales, ha de impulsar políticas de fomento para potenciar la incorporación al mercado, preferentemente de alquiler, de las viviendas vacías o permanentemente desocupadas. Con esta finalidad, ha de velar para evitar situaciones de desocupación permanente y ha de aprobar los programas de inspección correspondientes.

- **2.** Se han de dar garantías a los propietarios de las viviendas vacíos o permanentemente desocupadas sobre el cobro de las rendas y la reparación de desperfectos.

- **3.** Se han de impulsar políticas de fomento de la rehabilitación de las viviendas que estén en mal estado para estar alquilados, mediante subvenciones directas a los propietarios, oferta de subrogación de la Administración en la ejecución de las obras y soporte público a contratos de aparcería urbana.

Ley 18/2007 del dret a l'habitatge

- **4.** Las viviendas vacías o permanentemente desocupadas se pueden ceder a la Administración pública para que gestione el régimen de alquiler. En contrapartida, se ha de hacer un pacto relativo al cobro y a las otras condiciones de la cesión, dentro de programas específicamente destinados a esta finalidad en los planes de vivienda.
- **5.** La Administración puede adoptar otras medidas que las que establecen en los apartados del 1 al 4, entre los cuales de carácter fiscal, con los mismos objetivos de incentivar la ocupación de las viviendas y penalizar la desocupación injustificada.

□ **Artículo 123**

- Infracción muy grave
- **h)** Mantener la desocupación de una vivienda, después que la Administración haya adoptado las medidas establecidas para los apartados del 1 al 5 del artículo 42

**Evitar la
desocupación
permanente de las
viviendas**

**1 - PROGRAMA
DE
DINAMIZACIÓN
DEL PARQUE
PÚBLICO DE
VIVIENDA**

**2 - PROGRAMA
DE MEDIACIÓN
CON VIVIENDAS
QUE PROVIENEN
DEL PARQUE
PRIVADO**

**3 - PROGRAMA
DE CESIÓN DE
VIVIENDAS QUE
PROVIENEN DE
ENTIDADES
FINANCIERAS**

**4 - IMPUESTO
SOBRE
VIVIENDAS
VACÍAS**

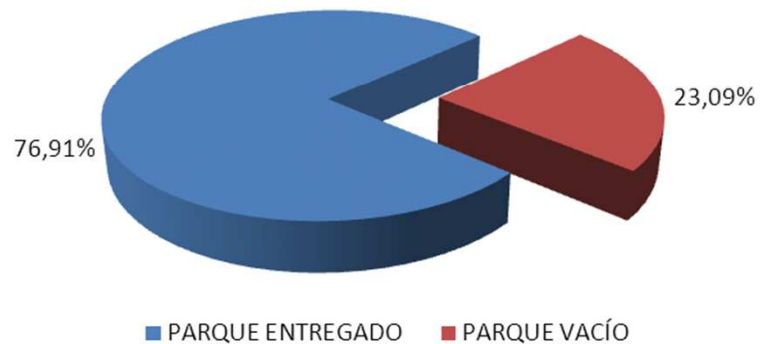
**5 - ALQUILER
SOLIDARIO**

**6 - NUEVOS
MODELOS DE
ACCESO A LA
VIVIENDA**

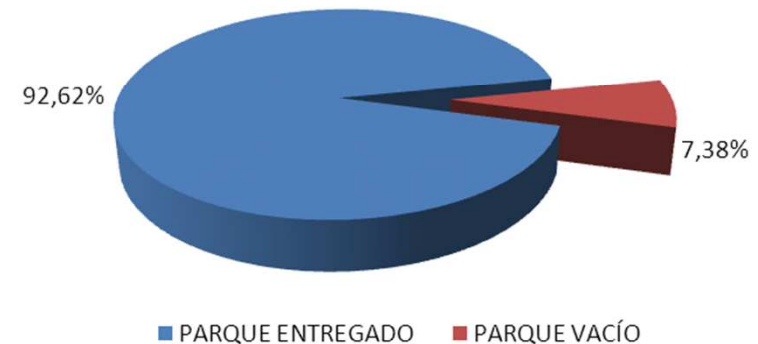
1 - Programa de dinamización del parque público de vivienda

□ La Generalitat de Catalunya es gestiona el alquiler de 14.139 viviendas

SITUACIÓN EN JULIO DE 2011

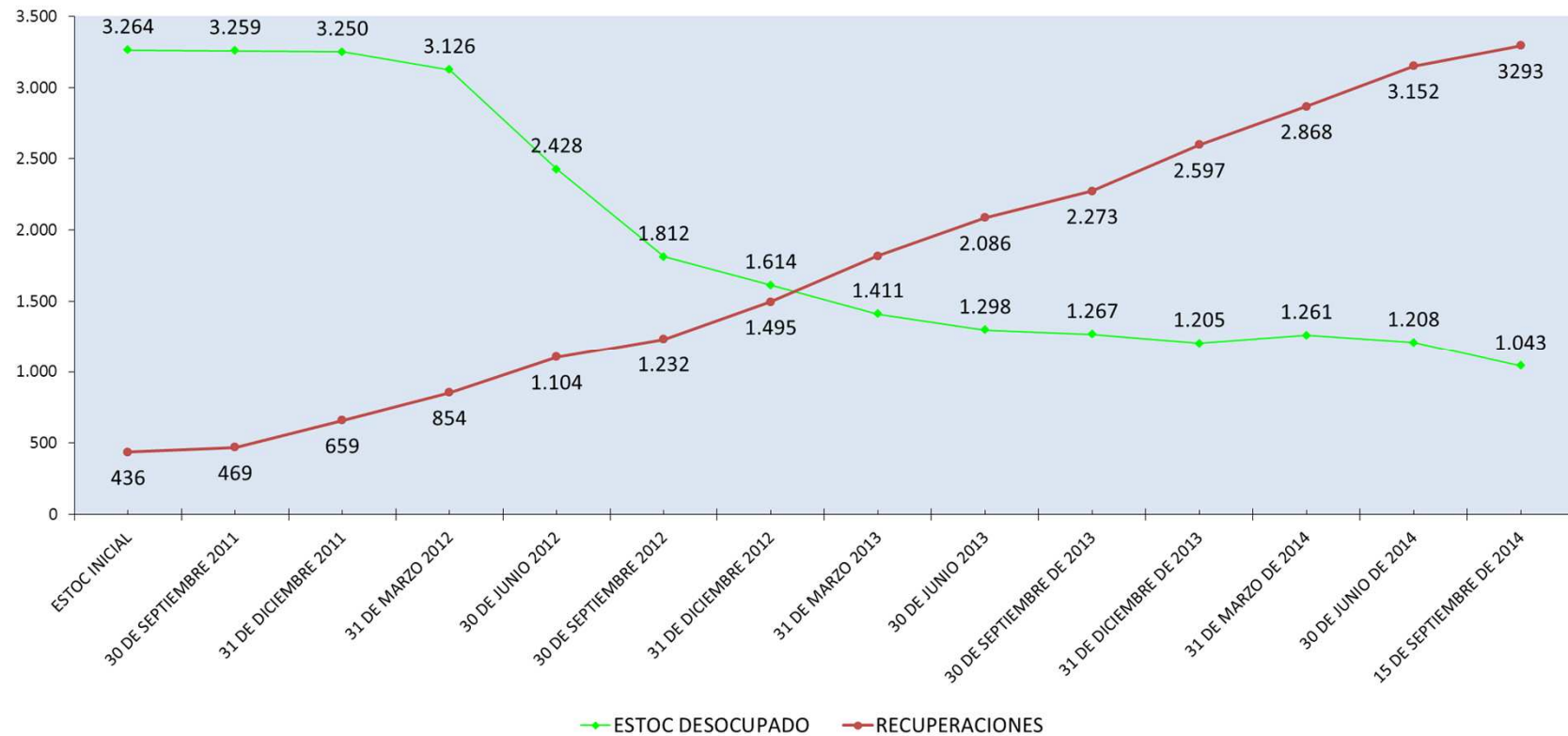


SITUACIÓN EN SEPTIEMBRE DE 2014



1 - Programa de dinamización del parque público de vivienda

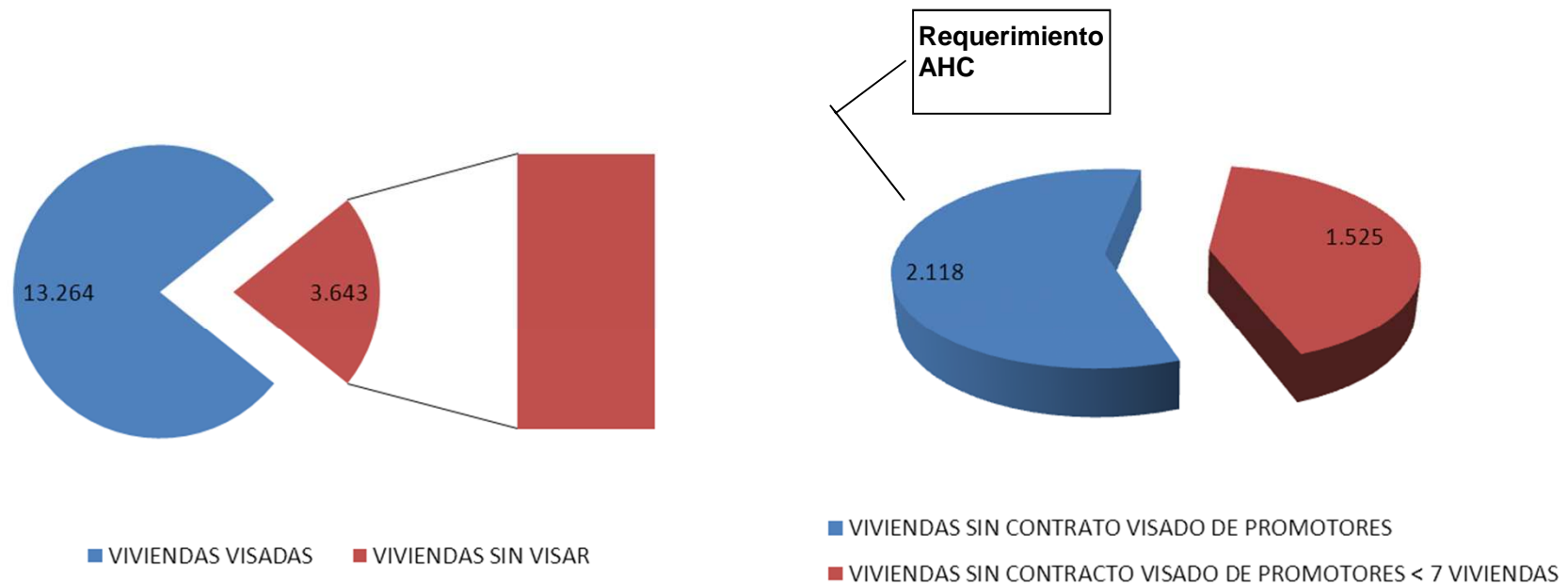
□ Stock vacío y stock recuperado



1 - Programa de dinamización del parque público de vivienda

□ Parque público de otras administraciones

- De las 16.907 viviendas calificadas entre los años 2007 y 2013 por otros promotores públicos, 3.643 no disponen de contrato visado, el que supone un 21,54% de lo cuales 2.136 corresponden a áreas de demanda fuerte y acreditada (un 12,63 % del total).



1 - Programa de dinamización del parque público de vivienda

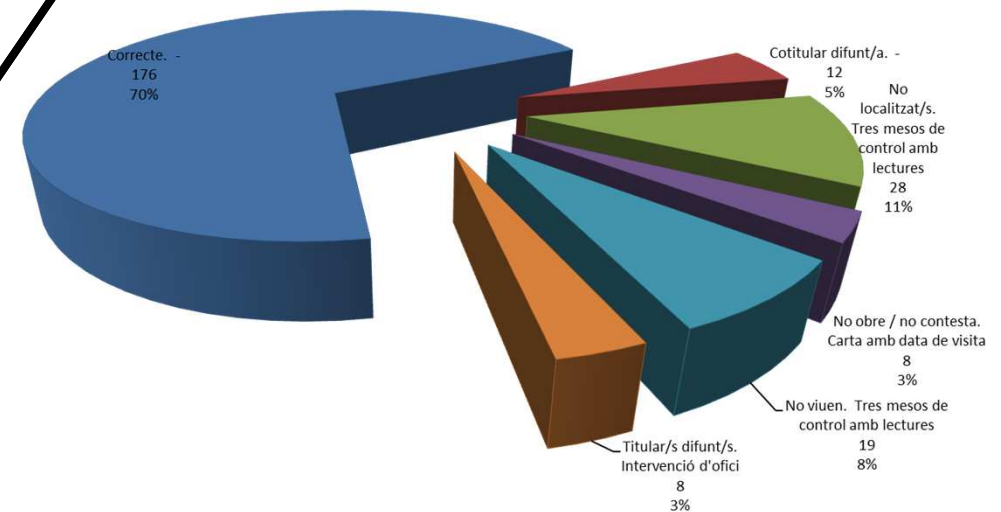
□ Actividad inspectora de la Generalitat de la Catalunya



Cerdanya

Remodelación urbana a Barcelona

Resultat cens



2 - Movilizar las viviendas desocupadas. Programa de mediación

□ Captación de viviendas del mercado privado. Bolsas de mediación.

- Además de las 14.000 viviendas en régimen de alquiler del parque público, la Generalitat ha conseguido captar más de 9.500 viviendas del parque privado a través del programa de mediación.
- La captación de las viviendas de este programa se gestiona a las más de 100 oficinas en la Administración Local que han firmado convenio con la Generalitat.
- El precio del alquiler ha de estar, cómo mínimo, un 20% per debajo del precio del mercado.
- El cobro de las rentas se garantiza por el avalloguer y se contrata un seguro para reparar posibles desperfectos.

3 - Programa de cesión de viviendas que provienen de EEFF

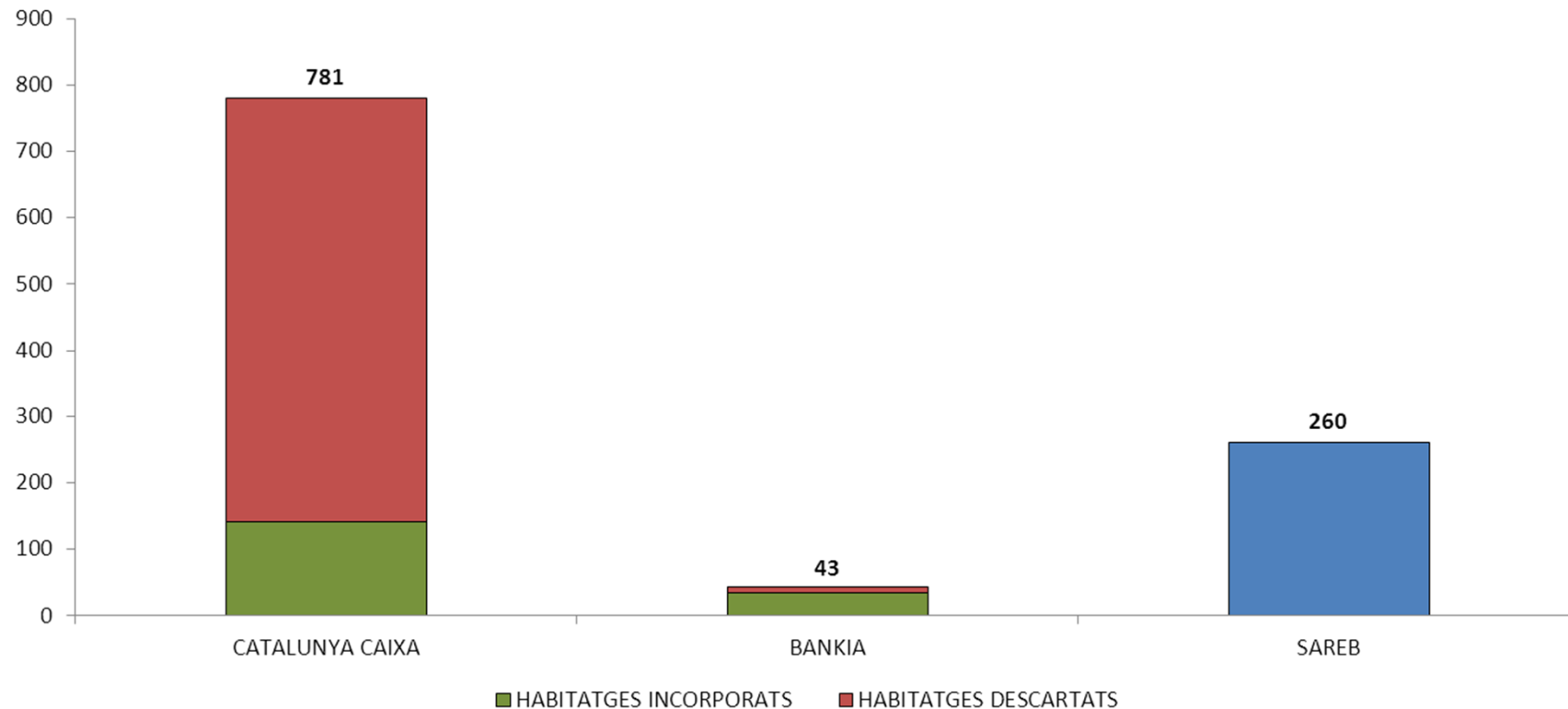
- Las viviendas vacías o permanentemente desocupadas se pueden ceder a la administración pública para que los gestione en régimen de alquiler. En contrapartida se ha de hacer un pacto relativo al cobro y a las otras condiciones de cesión, dentro de los programas específicamente destinados a esta finalidad en los planes destinados a esta finalidad en los planes de vivienda.

Convenios con las entidades financieras

Entidad financiera	Viviendas en cesión	Precio alquiler vivienda	% renta según ingresos	Duración del contrato con el inquilino	Gestión de las viviendas cedidas
Catalunya Caixa	400	150 € - 350 €	30 %	5 años + 1 prorrogable	La Agencia de la Vivienda de Cataluña administra el parque mediante el programa de cesión. Contrato formalizado entre la Agencia y el inquilino. Se entiende que los contratos formalizados formaran parte del programa de cesión de la Agencia, se los podrá otorgar a los inquilinos la ayuda implícita para facilitar el pago del alquiler mensual.
Sareb	600	150 € - 400 €	30 %	3 años + 1 prorrogable	
Bankia	230	150 € - 400 €	25%	2 años + 1 prorrogable	El procedimiento de adjudicación se impulsará con la Agencia en colaboración con los ayuntamientos de donde están ubicadas las viviendas. Contrato formalizado entre Bankia y el inquilino.

3 - Programa de cesión de viviendas que provienen de EEFF

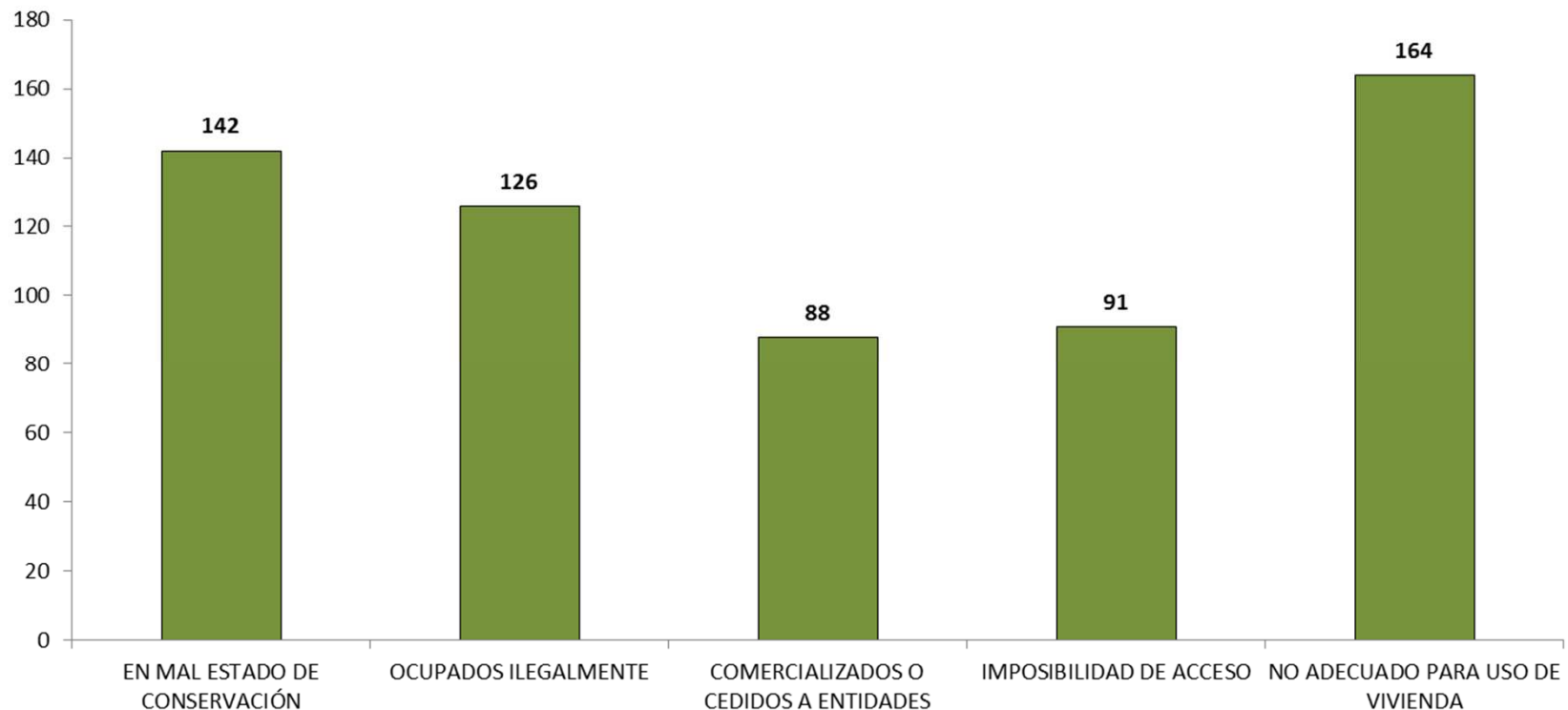
- La Agencia ha recibido un total de 1.084 viviendas para inspeccionar, 781 de Catalunya Caixa, 43 de Bankia, y 260 de la Sareb. El resultado de las inspecciones ha permitido incorporar de forma efectiva a los convenios con ambas entidades 176 viviendas (141 Catalunya Caixa i 35 Bankia), lo que significa, de momento, el 16,23 % del total.



3 - Programa de cesión de viviendas que provienen de EEFF

□ El resultado de inspecciones

- El 83,77 % de las viviendas descartadas han estado por diversas razones: mal estado de conservación, ocupaciones ilegales, ya comercializadas o cedidas a entidades, imposibilidad de acceso o no adecuados para el uso de vivienda (lofts, apartamentos, locales ...)



4 – Proyecto de Ley de Impuesto sobre las viviendas vacías.

□ Impuesto de las viviendas vacías

- La aplicación de este impuesto que afecta a bancos, promotores y entidades jurídicas que tengan pisos vacíos, con el objetivo de evitar la desocupación permanente de las viviendas y incentivar el mercado de alquiler.
- Se aplica a 72 municipios de Catalunya con demanda acreditada de vivienda social y que lleven por lo menos dos años vacíos.
- Los principales objetivos del nuevo impuesto son:
 - Incentivar los propietarios y titulares de viviendas actualmente vacantes para que los destinen a alquiler.
 - Penalizar la desocupación injustificada, sobre todo cuando se trata de los grandes tenedores de viviendas que incumplen con su función social.
- El proyecto prevé un conjunto de bonificaciones, en función de cuantos pisos se vayan poniendo en alquiler asequible, si lo hace el titular o bien se cede a las bolsas de mediación para alquiler social a las administraciones públicas o a las entidades sociales.

4 – Municipios con demanda residencial fuerte y acreditada

Badalona	Franqueses del Vallès, les	Palafrugell	Sant Quirze del Vallès
Banyoles	Gavà	Parets del Vallès	Sant Vicenç dels Horts
Barberà del Vallès	Girona	Pineda de Mar	Santa Coloma de Gramenet
Barcelona	Granollers	Reus	Santa Perpètua de Mogoda
Bisbal d'Empordà, la	l'Hospitalet de Llobregat	Ripollet	Sitges
Blanes	Igualada	Roses	Tarragona
Calella	Lleida	Rubí	Terrassa
Cambrils	Lloret de Mar	Sabadell	Tortosa
la Canonja	Manlleu	Salou	Valls
Canovelles	Manresa	Salt	Vic
Castellar del Vallès	Martorell	Sant Adrià de Besòs	Viladecans
Castelldefels	Mataró	Sant Andreu de la Barca	Vilafranca del Penedès
Castelló d'Empúries	Mollet del Vallès	Sant Boi de Llobregat	Vilanova i la Geltrú
Cerdanyola del Vallès	Montcada i Reixac	Sant Cugat del Vallès	Vilassar de Mar
Cornellà de Llobregat	Montgat	Sant Feliu de Guíxols	Vila-seca
el Masnou	Montmeló	Sant Feliu de Llobregat	
el Prat de Llobregat	Montornès del Vallès	Sant Joan Despí	
Esplugues de Llobregat	Olesa de Montserrat	Sant Just Desvern	
Figueres	Olot	Sant Pere de Ribes	



5 – Alquiler solidario.

□ Alquiler Solidario

- La Generalitat ha puesto en marcha una nueva iniciativa para las personas propietarias de pisos vacíos que necesitan algún tipo de rehabilitación y no pueden atender estos gastos.
- La vivienda se cede a la Generalitat para un período de 6 años y la Agencia de la Vivienda de Catalunya se hace cargo. Un importe máximo de 12.000 € para trabajos de mejora de la vivienda. Las personas propietarias cobran una renta simbólica de 75 € mensuales que tienen como finalidad contribuir en los gastos ordinarios de la vivienda a cambio de tener su propiedad arreglada y en uso.
- Esta iniciativa prevé cubrir los siguientes objetivos:
 - Favorecer a los propietarios de las viviendas que no pueden mantenerlos ni rehabilitarlos, pero que si quieren conservar la propiedad.
 - Movilizar las viviendas desocupadas
 - Obtener más viviendas para políticas sociales
 - Y propiciar que se hagan obras de rehabilitación para generar ocupación

6 - Nuevos modelos de acceso a la vivienda

❑ Nuevos modelos de acceso a la vivienda. Propiedades compartidas y temporales

❑ Private sale

❑ 95% mortgages (via NewBuy)

❑ Full price - £ 200.000

❑ Deposit 5% - £ 10.000

❑ Mortgage - £ 190.000

❑ Required income - £ 52.000

❑ Required income - £ 47.000 approx.

❑ Monthly mortgage repayment at 5.50 % - £ 1.180

❑ Service charge - £ 120

❑ Total £ 1.300



6 - Nuevos modelos de acceso a la vivienda

□ Nuevos modelos de acceso a la vivienda. Propiedades compartidas y temporales

□ Shared ownership

□ Full price	-	£ 200.000	
□ Share	-	25%	
□ Share price	-	£ 50.000	
□ Deposit 5%	-	£ 2.500	
□ Mortgage	-	£ 47.500	
□ Required income	-	£ 17.100 approx.	
□ Monthly mortgage repayment at 5,50 %	-	£ 295	
□ Monthly rent on 75% at 2%	-	£ 250	
□ Service charge	-	<u>£ 120</u>	
□ Total	-	£ 665	



www.gencat.cat

Eskerrik asko zure arretagatik

