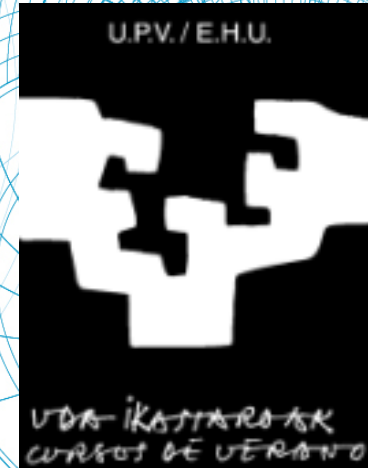




**XXVIII Cursos de Verano  
XXI Cursos europeos  
Universidad del País Vasco  
Donostia – San Sebastián, 2009**



**POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA Y SUELO EN UN CONTEXTO DE  
CRISIS ECONÓMICA Y FINANCIERA (27 A 29 DE JULIO)**

**“BUENAS PRÁCTICAS SOBRE EL DESARROLLO DEL PARQUE DE  
ALQUILER EN LA C.A.P.V” (29 DE JULIO)**

**Javier Buron Cuadrado**, abogado-economista,  
miembro del grupo de estudios de políticas públicas de suelo y  
vivienda de la UPV-EHU - EKITEN THINKING

## **1.- NOCIONES Y DATOS INTRODUCTORIOS**

## **2.- ENFOQUES METODOLOGICOS**

2.A).- JURIDICO

2.B).- ECONOMICO

2.C).- SOCIO-URBANISTICO

2.D).- DEMOGRAFICO

2.E).- TECNICO-ARQUITECTONICO

## **3.- EJEMPLOS DE BUENAS PRACTICAS DEALQUILER PUBLICO:**

3.A).- UE

3.B).- EUSKADI

3.C).- ESPAÑA

## **4.- CONCLUSIONES**

# **1.- NOCIONES Y DATOS INTRODUCTORIOS**

## 1.- NOCIONES Y DATOS INTRODUCTORIOS (\*)

- **CUANDO EN LA UE SE HABLA DE SOCIAL / INCLUSIONARY HOUSING SE HABLA SIEMPRE DE ALQUILER; EN ESPAÑA CUANDO SE HABLA DE VIVIENDA PROTEGIDA NOS REFERIMOS (CASI) SIEMPRE A VIVIENDA EN PROPIEDAD.**
- **LOS EE.MM DE LA UE LIDERES EN VIVIENDA SOCIAL GASTAN ENTRE EL 3% Y EL 4% DE SU PIB EN ESTA POLITICA PUBLICA; ESPAÑA NO LLEGA AL 1% DE SU PIB, EL GRUESO DEL MISMO ES GASTO FISCAL (NO GASTO DIRECTO) Y SOLO UNA PARTE MUY MARGINAL DEL TOTAL VA DESTINADO AL ALQUILER SOCIAL.**
- **EN LA UE EL ALQUILER SOCIAL REPRESENTA, DE MEDIA, UNAS 80 VIVIENDAS POR CADA 1000 HABITANTES (HOLANDA 150), MIENTRAS QUE ESPAÑA OCUPA EL ULTIMO LUGAR CON MENOS DE 10 VIVIENDAS POR CADA 1.000 HABITANTES.**
- **LOS PARQUES DE ALQUILER EN LA UE REPRESENTAN, DE MEDIA, EL 40% DEL TOTAL DE VIVIENDAS, SIENDO LA MITAD DE ELLAS VIVIENDAS SOCIALES/PUBLICAS. EN ESPAÑA LA VIVIENDA DE ALQUILER APENAS SUPERA EL 10% DEL TOTAL DEL PARQUE Y SOLO UN 1% ES VIVIENDA SOCIAL O PROTEGIDA EN ALQUILER**

\* DATOS TOMADOS DE LA POLITICA DE VIVIENDA EN UNA PRESPECTIVA EUROPEA COMPARADA, FUNDACION LA CAIXA, 2001, CARMÉ TRILLA.

## 1.- NOCIONES INTRODUCTORIAS

- **EL ALQUILER DE VIVIENDA LIBRE EN ESPAÑA TAMBIEN ES ALGO MARGINAL EN RELACION A LA PROPIEDAD: 10% DEL TOTAL, ESTANDO LOS PAISES MAS DESARROLLADOS DE LA UE ENTRE EL 30% Y EL 60%**
  - AUNQUE EN TODO ESTOS PAISES SE ESTA PRODUCIENDO UNA CIERTA REDUCCION DEL PARQUE DE ALQUILER PRIVADO Y EN MENOR MEDIDA DEL SOCIAL.
- **EN EL CONTEXTO DE LA UE NO SE PUEDE ESTABLECER UNA CORRELACION ENTRE ALTO NIVEL DE ALQUILER Y BAJO PIB PER CAPITA; DE HECHO, LA RELACION ES MAS BIEN LA INVERSA.**
- **LA PROPIEDAD NO ES EN ESPAÑA ALGO INMUTABLE EN NUESTRA HISTORIA Y EL ALQUILER CONTRARIO A NUESTRA “CULTURA”; EN LA DECADA DE LOS 60 DEL PASADO SIGLO MAS DEL 40% DEL PARQUE DE VIVIENDA EN ESPAÑA ERA DE ALQUILER.**
- **EN ESPAÑA UNA VP EN PROPIEDAD O DERECHO DE SUPERFICIE SE AUTOFINANCIAN; UNA VP EN ALQUILER ES UNA INVERSION QUE SOLO SE AMORTIZA ECONOMICAMENTE A LARGO PLAZO, AUNQUE SOCIALMENTE PUEDE PRODUCIR EFECTOS POSITIVOS DESDE SU PRIMER DESPLIEGUE.**

## 1.- NOCIONES INTRODUCTORIAS

- ADEMÁS DE LO ANTERIOR, LOS PARQUE DE VIVIENDA SOCIAL EN ALQUILER REMITEN DE FORMA INELUDIBLE A LA NOCIÓN DE **GESTIÓN A LARGO PLAZO DE UN EQUIPAMIENTO PÚBLICO** EN EL MARCO DE LA NOCIÓN **SERVICIO PÚBLICO**.
- EN PRINCIPIO, **LA OPINIÓN PÚBLICA ESPAÑOLA PREFERE LA VIVIENDA PROTEGIDA EN PROPIEDAD ANTES QUE EL ALQUILER**, AUNQUE SE YA ESTAN DANDO CAMBIOS EN LOS IMAGINARIOS COLECTIVOS (como por ejemplo la reivindicación en Euskadi de que el 100% de la vp sea en alquiler).
- **PARA LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS, PROMOTORES, PROPIETARIOS DE SUELO Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS ES MÁS COMODO Y RENTABLE PROMOVER VIVIENDA PROTEGIDA EN VENTA QUE EN ALQUILER**, PUES IMPLICA:
  - a) MAYOR VALOR RESIDUAL DEL SUELO (MÉTODO DE CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO = VALOR RESIDUAL ESTÁTICO O DINÁMICO)
  - b) VENDER CON MAYORES BENEFICIOS Y “DESAPARECER” (EL NEGOCIO ES COMPRAR SUELO, URBANIZAR, EDIFICAR Y VENDER VIVIENDA; NUNCA LA GESTIÓN DE UN STOCK EN ALQUILER).
- LA VP EN VENTA ES RECHAZADA EN ETAPAS DE BONANZA ECONÓMICA, PUES REDUCE LA RENTABILIDAD DE LAS PROMOCIONES MIXTAS (VL + VP), PERO EN ETAPAS RECESIVAS ES UN **REFUGIO FRENTE AL DESPLOME DE LA PROMOCIÓN Y VENTA DE VL EN VENTA**.

## **2.- ENFOQUES METODOLOGICOS**

## 2.A).- ENFOQUE METODOLOGICO JURIDICO

- **¿QUE DICE EL DERECHO VIGENTE EN ESPAÑA SOBRE EL ALQUILER PUBLICO / PROTEGIDO / SOCIAL?**
- **REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, DE 20 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO. CONTIENE 5 MENCIONES AL ALQUILER (SOLO UNA DE ELLAS DE ENJUNDIA):**
  - **ART 10.B.-** (PARA HACER EFECTIVOS LOS PRINCIPIOS, DERECHOS Y DEBERES ENUNCIADOS EN EL TITULO I DE LA LEY, LAS AAPP DEBERÁN) DESTINAR **SUELO** ADECUADO Y SUFICIENTE PARA USOS PRODUCTIVOS Y PARA USO RESIDENCIAL, CON **RESERVA** EN TODO CASO DE UNA PARTE PROPORCIONADA A **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**.
    - a) **RESERVAS ESTATAL MINIMA DE SUELO PARA VP (30% de la edificabilidad residencial)**
    - a) **RESERVA DE SUELO PARA VP EN ALQUILER (O DERECHO DE SUPERFICIE) YA PREVISTAS EN LA LEGISLACION ESTATAL**
      - a) **plenamente constitucional (artículo 47 vs. Artículo 33 de la C.)**
      - b) **legal (legislación básica estatal)**
      - c) **a disposición de los legisladores autonómicos**

## **2.A).- ENFOQUE METODOLOGICO JURIDICO (RDLeq 2/2008)**

- **ARTICULO 19.2.-** EN LAS ENAJENACIONES DE TERRENOS, DEBE HACERSE CONSTAR EN EL CORRESPONDIENTE TÍTULO:

A) LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS, CUANDO NO SEAN SUSCEPTIBLES DE USO PRIVADO O EDIFICACIÓN, CUENTEN CON EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN O **ESTÉN DESTINADOS A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA QUE PERMITA TASAR SU PRECIO MÁXIMO DE VENTA, ALQUILER U OTRAS FORMAS DE ACCESO A LA VIVIENDA.**

CONSECUENCIA DEL ART. 10.B).-EN MATERIA DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN EL CASO DE ENAJENACION DE TERRENOS

- ARTÍCULO 24.1.-** VALORACIÓN EN EL SUELO URBANIZADO. PARA LA VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO QUE NO ESTÁ EDIFICADO, O EN QUE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE O EN CURSO DE EJECUCIÓN ES ILEGAL O SE ENCUENTRA EN SITUACIÓN DE RUINA FÍSICA:

A) SE CONSIDERARÁN COMO USO Y EDIFICABILIDAD DE REFERENCIA LOS ATRIBUIDOS A LA PARCELA POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA, **INCLUIDO EN SU CASO EL DE VIVIENDA SUJETA A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN QUE PERMITA TASAR SU PRECIO MÁXIMO EN VENTA O ALQUILER.**

CONSECUENCIA DEL ART. 10.B).- EN MATERIA DE VALORACION DE SUELO URBANIZADO

## **2.A).- ENFOQUE METODOLOGICO JURIDICO (RDleg 2/2008)**

• **ARTICULO 39.2.- LOS TERRENOS ADQUIRIDOS POR UNA ADMINISTRACIÓN EN VIRTUD DEL DEBER A QUE SE REFIERE LA LETRA B) DEL APARTADO 1 DEL ARTÍCULO 16 (ENTREGAR A LA ADMINISTRACIÓN COMPETENTE, Y CON DESTINO A PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO, EL SUELO LIBRE DE CARGAS DE URBANIZACIÓN CORRESPONDIENTE AL PORCENTAJE DE LA EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA DE LA ACTUACIÓN, O DEL ÁMBITO SUPERIOR DE REFERENCIA EN QUE ÉSTA SE INCLUYA, QUE FIJE LA LEGISLACIÓN REGULADORA DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA – ENTRE EL 5% Y EL 15%; EXCEPCIONALMENTE EL 20% -) QUE ESTÉN DESTINADOS A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA QUE PERMITA TASAR SU PRECIO MÁXIMO DE VENTA, **ALQUILER** U OTRAS FORMAS DE ACCESO A LA VIVIENDA, NO PODRÁN SER ADJUDICADOS, NI EN DICHA TRANSMISIÓN NI EN LAS SUCESIVAS, POR UN PRECIO SUPERIOR AL VALOR MÁXIMO DE REPERCUSIÓN DEL SUELO SOBRE EL TIPO DE VIVIENDA DE QUE SE TRATE, CONFORME A SU LEGISLACIÓN REGULADORA. EN EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Y EN EL ACTO O CONTRATO DE LA ENAJENACIÓN SE HARÁ CONSTAR ESTA LIMITACIÓN.**

CONSECUENCIA DEL ART. 10.B).- EN MATERIA DE DESTINO PREFERENTE DE LA PARTICIPACION DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALIAS URBANISTICA A LA VPP, TAMBIEN EN ALQUILER.

## **2.A).- ENFOQUE METODOLOGICO JURIDICO (RDLeq 2/2008)**

- **DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA.** GESTIÓN DE SUELOS DEL PATRIMONIO DEL ESTADO.

**1. SERÁ APLICABLE A LOS BIENES INMUEBLES DEL PATRIMONIO DEL ESTADO LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 39 DE ESTA LEY SOBRE EL ACCESO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LAS LIMITACIONES, OBLIGACIONES, PLAZOS O CONDICIONES DE DESTINO EN LAS ENAJENACIONES DE FINCAS DESTINADAS A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA QUE PERMITA TASAR SU PRECIO MÁXIMO DE VENTA O **ALQUILER**.**

**4. SE AÑADE UNA LETRA E) AL APARTADO 2 DEL ARTÍCULO 71 DE LA LEY 50/1998, DE 30 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS FISCALES, ADMINISTRATIVAS Y DEL ORDEN SOCIAL, CON LA SIGUIENTE REDACCIÓN:**

«E) COADYUVAR, CON LA GESTIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES QUE SEAN PUESTOS A SU DISPOSICIÓN, AL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS DISTINTAS POLÍTICAS PÚBLICAS EN VIGOR Y, EN PARTICULAR, DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA, EN COLABORACIÓN CON LAS ADMINISTRACIONES COMPETENTES. A TAL EFECTO, PODRÁ SUSCRIBIR CON DICHAS ADMINISTRACIONES CONVENIOS, PROTOCOLOS O ACUERDOS TENDENTES A FAVORECER LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN QUE PERMITA TASAR SU PRECIO MÁXIMO EN VENTA, **ALQUILER** U OTRAS FORMAS DE ACCESO A LA VIVIENDA. DICHOS ACUERDOS DEBERÁN SER AUTORIZADOS POR EL CONSEJO RECTOR».

## **2.A).- ENFOQUE METODOLOGICO JURIDICO (RDLeg 2/2008)**

- **5.** SE AÑADE UN ORDINAL 7.<sup>a</sup> EN EL APARTADO 2 DEL ARTÍCULO 53 DE LA LEY 14/2000, DE 29 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS FISCALES, ADMINISTRATIVAS Y DEL ORDEN SOCIAL, CON LA SIGUIENTE REDACCIÓN:

«7.<sup>a</sup> COADYUVAR, CON LA GESTIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES QUE SEAN PUESTOS A SU DISPOSICIÓN, AL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS DISTINTAS POLÍTICAS PÚBLICAS EN VIGOR Y, EN PARTICULAR, DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA, EN COLABORACIÓN CON LAS ADMINISTRACIONES COMPETENTES. A TAL EFECTO, PODRÁ SUSCRIBIR CON DICHAS ADMINISTRACIONES CONVENIOS, PROTOCOLOS O ACUERDOS TENDENTES A FAVORECER LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN QUE PERMITA TASAR SU PRECIO MÁXIMO EN VENTA, **ALQUILER** U OTRAS FORMAS DE ACCESO A LA VIVIENDA.»

CONSECUENCIA DEL ART. 10.B).- EN MATERIA DE GESTION PATRIMONIAL DEL ESTADO

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL UNDÉCIMA. REALOJAMIENTO Y RETORNO.**

**1.** EN LA EJECUCIÓN DE LAS EXPROPIACIONES A QUE SE REFIERE EL APARTADO SEGUNDO DEL ARTÍCULO 29, QUE REQUIERAN EL DESALOJO DE LOS OCUPANTES LEGALES DE INMUEBLES QUE CONSTITUYAN SU RESIDENCIA HABITUAL, LA ADMINISTRACIÓN EXPROPIANTE O, EN SU CASO, EL BENEFICIARIO DE LA EXPROPIACIÓN DEBERÁN **GARANTIZAR EL DERECHO DE AQUÉLLOS AL REALOJAMIENTO, PONIENDO A SU DISPOSICIÓN VIVIENDAS EN LAS CONDICIONES DE VENTA O **ALQUILER** VIGENTES PARA LAS SUJETAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA Y SUPERFICIE ADECUADA A SUS NECESIDADES,** DENTRO DE LOS LÍMITES ESTABLECIDOS POR LA LEGISLACIÓN PROTECTORA.

CONSECUENCIA DEL ART. 10.B).- EN MATERIA DE REALOJOS Y RETORNOS

## **2.A).- ENFOQUE METODOLOGICO JURIDICO (RDLeg 2/2008)**

- **EL RDLeg 2/2008, MAS CONOCIDO COMO LEY ESTATAL DEL SUELO, PARTIENDO DEL SELFRESTRAIN IMPUESTO POR EL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL AL LEGISLADOR ESTATAL, TRATA DE DISEÑAR UN MINIMO COMUN DENOMINADOR PARA TODOS LOS ESPAÑOLES Y PARA TODAS LAS CCAA EN MATERIA DE URBANISMO, SUELO Y VIVIENDA.**
- **SUS MAYORES EFECTOS SERAN VISIBLES EN MATERIA DE VALORACION DE SUELOS SIN INCLUSION DE LAS EXPECTATIVAS URBANISTICAS (VALORACION DE DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE EL SUELO)**
- **PERO A EFECTOS SISTEMICOS, TIENE TANTA O MAS IMPORTANCIA LA DECLARACION DE LA CIUDAD COMO UN AMBITO DE EJERCICIO DE LOS DDFF Y LLBB, POR LO QUE EL URBANISMO NO PUEDE SER SOLO UN ASUNTO DE PROPIETARIOS DE SUELO, PROMOTORES DE VIVIENDA, FINANCIEROS, PARTIDOS POLITICOS, CONCEJALES Y AAPP, SINO DE TODA LA CIUDADANIA EN SU CONJUNTO.**
- **EN MATERIA DE ALQUILER PUBLICO, EL LEGISLADOR ESTATAL NO PUEDE REALIZAR IMPOSICIONES A LOS LEGISLADORES AUTONOMICOS, PERO DEJA CLARA SU APUESTA POR LA VIVIENDA PROTEGIDA Y EL ALQUILER COMO INSTRUMENTOS AL SERVICIO DE UN DERECHO EFECTIVO A LA VIVIENDA. PARA ELLO REALIZA UNA SERIE DE OPERACIONES TECNICO-JURIDICAS QUE CONFIGURAN UN MARCO POR EL QUE EL LEGISLADOR AUTONOMICO PODRÁ CAMINAR SI ASI LO DESEA – INCLUSO CON RESERVAS DE SUELO PARA VPP EN ALQUILER-.**

## 2.A).- ENFOQUE METODOLOGICO JURIDICO

• LEY 18/2007, DE 28 DE DICIEMBRE, DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN CATALUÑA. CONTIENE 74 MENCIONES AL ALQUILER A LO LARGO DE SU TEXTO. LAS MÁS RELEVANTES HACEN REFERENCIA A:

• ARTÍCULO 12.5.- LOS PTS DE VIVIENDA DEBERÁN RECOGER LOS PRECIOS DE LOS **ALQUILERES** DE LA ZONA.

• ARTÍCULO 14.- LOS PLANES LOCALES DE VIVIENDA DEBERÁN RECOGER LOS PRECIOS DE LOS **ALQUILERES** DE LA ZONA.

• LA PLANIFICACION PUBLICA EN MATERIA DE VIVIENDA DEBE PONDERAR EL ESTADO DEL ALQUILER (NECESIDADES – DISPONIBILIDADES) EN LA ZONA

• ARTÍCULO 18.- LAS VIVIENDAS DOTACIONALES PÚBLICAS PUEDEN PROMOVERSE EN RÉGIMEN DE **ALQUILER**, SOMETIDAS AL RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL, Y PUEDEN ACOGERSE A LAS MEDIDAS DE FINANCIACIÓN DE ACTUACIONES PROTEGIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA.

• LAS DOTACIONES RESIDENCIALES PUBLICAS (LAS ADAs VASCAS) PUEDEN TENER LO MISMOS BENEFICIOS PUBLICOS QUE LA VPP

• ARTÍCULO 35.3.- EL PLAN DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS DEBE INCLUIR ACTUACIONES PARA RENTABILIZAR EL PARQUE PRIVADO DE VIVIENDAS EN **ALQUILER** CON BAJA RENTABILIDAD A CAUSA DE LA EXISTENCIA DE CONTRATOS ANTERIORES A 9 DE MAYO DE 1985, DE PRÓRROGA FORZOSA. DICHAS ACTUACIONES DEBEN CONSISTIR EN EL ESTABLECIMIENTO DE CONVENIOS ENTRE LA ADMINISTRACIÓN COMPETENTE Y LOS PROPIETARIOS.

• PLANIFICACION PUBLICA DE LA REHABILITACION DEBE INCLUIR AYUDAS PUBLICAS PARA EL ALQUILER PRIVADO.

## **2.A).- ENFOQUE METODOLOGICO JURIDICO (Ley 18/2007 CAT)**

- **ARTÍCULO 42.-** ACTUACIONES PARA EVITAR LA **DESOCUPACIÓN PERMANENTE DE LAS VIVIENDAS**.
  1. LA GENERALIDAD, EN COORDINACIÓN CON LAS ADMINISTRACIONES LOCALES, DEBE IMPULSAR POLÍTICAS DE FOMENTO PARA POTENCIAR LA INCORPORACIÓN AL MERCADO, PREFERENTEMENTE EN **ALQUILER**, DE LAS VIVIENDAS VACÍAS O PERMANENTEMENTE DESOCUPADAS. A TAL FIN, DEBE VELAR PARA EVITAR SITUACIONES DE DESOCUPACIÓN PERMANENTE DE VIVIENDAS Y DEBE APROBAR LOS CORRESPONDIENTES PROGRAMAS DE INSPECCIÓN ... SE PUEDE LLEGAR AL **ALQUILER FORZOSO**.
    - **VIVIENDA VACIA + AYUDAS PUB = ALQUILER PRIVADO, (esd) ALQUILER PUBLICO FORZOSO TEMPORAL.**
- **ARTÍCULO 43.3.-** ACTUACIONES PARA EVITAR LA **SOBREOCUPACION DE LAS VIVIENDAS**. LAS ADMINISTRACIONES PUEDEN **EXPROPIAR TEMPORALMENTE EL USUFRUCTO** DE LAS VIVIENDAS SOBRECUPADAS PARA SU ULTERIOR **ALQUILER** EN LAS CONDICIONES ADECUADAS.
  - **VIVIENDA SOBRECUPADA = ALQUILER PUBLICO FORZOSO TEMPORAL.**
- **ARTÍCULO 66.-** REQUISITOS PARA EL **ARRENDAMIENTO** DE VIVIENDAS.
  - **REGULACION DEL MERCADO PRIVADO DE ALQUILER (CONTRATOS, DERECHOS, OBLIGACIONES, OPERADORES PROFESIONALES, ETC).**

## 2.A).- ENFOQUE METODOLOGICO JURIDICO (Ley 18/2007 CAT)

- **ARTÍCULO 68.-** ACTUACIONES SUSCEPTIBLES DE SER PROTEGIDAS
  - D) LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS LIBRES O PROTEGIDAS PARA USO PROPIO O PARA DESTINARLAS A **ALQUILER**.
  - E) LA OFERTA Y PUESTA EN EL MERCADO DE VIVIENDAS PRIVADAS PARA DESTINARLAS A **ALQUILER** O A OTRAS FORMAS DE CESIÓN DE USO.
- **ARTÍCULO 69.-** MEDIACIÓN SOCIAL EN EL **ALQUILER** DE VIVIENDAS. EL DEPARTAMENTO COMPETENTE EN MATERIA DE VIVIENDA DEBE ESTABLECER UN **SISTEMA DE CONCERTACIÓN PÚBLICA Y PRIVADA PARA ESTIMULAR A LOS PROPIETARIOS Y A LOS INVERSORES PRIVADOS A PONER EN EL MERCADO DE ALQUILER VIVIENDAS DESTINADAS A LAS PERSONAS Y UNIDADES DE CONVIVENCIA CON DIFICULTADES DE CUALQUIER ORDEN PARA ACCEDER AL MERCADO DE LA VIVIENDA.**
  - **VIVIENDA VACIA + AYUDAS Y CONCERTACION PUB = ALQUILER PRIVADO (ed)  
ALQUILER PUBLICO FORZOSO TEMPORAL.**

## 2.A).- ENFOQUE METODOLOGICO JURIDICO (Ley 18/2007 CAT)

- **ARTÍCULO 72.** SISTEMA DE PRESTACIONES PARA EL PAGO DEL **ALQUILER**. EL DEPARTAMENTO COMPETENTE EN MATERIA DE VIVIENDA DEBE ESTABLECER UN **SISTEMA DE PRESTACIONES PARA EL PAGO DEL ALQUILER PARA LAS PERSONAS Y LAS UNIDADES DE CONVIVENCIA RESIDENTES EN CATALUÑA CON INGRESOS BAJOS Y MODERADOS** A LAS QUE EL COSTE DE LA VIVIENDA PUEDE SITUAR EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL RESIDENCIAL O DIFICULTAR EL PROCESO DE INSERCIÓN SOCIAL.
  - AYUDAS SOCIALES AL ALQUILER (COMPLEMENTO DE VIVIENDA, AES, ETC).
- **ARTÍCULO 73. OBJETIVO DE SOLIDARIDAD URBANA.**
  - 1. PARA HACER EFECTIVO EL DERECHO A LA VIVIENDA EN TODO EL TERRITORIO DE CATALUÑA, TODOS LOS MUNICIPIOS DE MÁS DE 5.000 HABITANTES Y LAS CAPITALES DE COMARCA DEBEN DISPONER, EN EL PLAZO DE VEINTE AÑOS, DE UN **PARQUE MÍNIMO DE VIVIENDAS DESTINADAS A POLÍTICAS SOCIALES DEL 15% RESPECTO AL TOTAL DE VIVIENDAS PRINCIPALES EXISTENTES**, TAL Y COMO LAS DEFINE EL ARTÍCULO 3, CONSIDERANDO LAS CIRCUNSTANCIAS PROPIAS DE CADA MUNICIPIO Y DE ACUERDO CON EL CALENDARIO QUE SE ESTABLEZCA POR REGLAMENTO.
  - 2. EL CRECIMIENTO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS ESTABLECIDO POR EL APARTADO 1 OBTENIDO EN CADA QUINQUENIO MEDIANTE LA NUEVA CONSTRUCCIÓN, LA REHABILITACIÓN O LA ADQUISICIÓN NO PUEDE SER INFERIOR AL 25% DEL NÚMERO DE VIVIENDAS QUE FALTEN PARA LLEGAR AL OBJETIVO FINAL DEL 15% DEL TOTAL DE VIVIENDAS PRINCIPALES.

## 2.A).- ENFOQUE METODOLOGICO JURIDICO (Ley 18/2007 CAT)

- 3. LOS MUNICIPIOS PUEDEN MANCOMUNARSE PARA CONSEGUIR LOS OBJETIVOS FIJADOS Y DEBEN PROCURAR QUE LA NUEVA APORTACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL QUEDE REPARTIDA DE MODO EQUIVALENTE ENTRE TODOS.
- 4. LOS PORCENTAJES ESTABLECIDOS POR EL PRESENTE ARTÍCULO PUEDEN SER MODIFICADOS POR DECRETO DEL GOBIERNO, PARA DETERMINADOS MUNICIPIOS, ATENDIENDO A LAS CIRCUNSTANCIAS LOCALES SEÑALADAS POR EL PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE VIVIENDA.
  - (TECNICAMENTE) PIEDRA ANGULAR DE LA LEY EN RELACION AL ALQUILER ... CON LA VIVIENDA COMO DERECHO UNIVERSAL COMO HORIZONTE TELEOLÓGICO Y EL SERVICIO PUBLICO DE VIVIENDA / PARQUE PUBLICO DE ALQUILER COMO INSTRUMENTO.
- **ARTÍCULO 80.6.-** LA CONSTITUCIÓN Y TRANSMISIÓN DE DERECHOS DE SUPERFICIE, EL **ALQUILER** A LARGO PLAZO Y LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA SON **INSTRUMENTOS DE INTERÉS ESPECIAL**, EN EL MARCO DE LA PRESENTE LEY, **PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN SUELO DE TITULARIDAD PÚBLICA OBTENIDO EL POR CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO O EN SUELO PÚBLICO.**
  - (DECLARATIVA) PIEDRA ANGULAR DE LA LEY EN RELACION AL ALQUILER ...

## **2.A).- ENFOQUE METODOLOGICO JURIDICO (Ley 18/2007 CAT)**

- **ARTÍCULO 80.7.-** LAS VIVIENDAS PROMOVIDAS EN RÉGIMEN COOPERATIVO DE CESIÓN DE USO, SI CUMPLEN LOS REQUISITOS QUE FIJA LA NORMATIVA PARA LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN RÉGIMEN DE **ALQUILER**, SON CONSIDERADAS COMO TALES EN LOS PLANES DE VIVIENDA, SIN PERJUICIO DE QUE DICHA NORMATIVA RECONOZCA LAS DISTINTAS FORMAS DE CESIÓN DE USO COMO RÉGIMEN ESPECÍFICO.
  - UNICA MENCION LEGAL EN ESPAÑA A LAS COOPERATIVAS DE ALQUILER (MODELO NORDICO, URUGUAYO, ETC).
- **ARTÍCULO 100.4.-** LA ANTIGÜEDAD MÍNIMA DE EMPADRONAMIENTO EXIGIBLE A LOS SOLICITANTES DE VIVIENDAS EN **ALQUILER** NO PUEDE SUPERAR LOS TRES AÑOS.
  - CLAUSULA ANTIDISCRIMINACION EN MATERIA DEL ALQUILER SOCIAL (INMIGRANTES, PERO TAMBIEN NACIONALES DE OTROS MUNICIPIOS)
- **DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA.** VIVIENDAS VACÍAS O PERMANENTEMENTE DESOCUPADAS. EL GOBIERNO DE LA GENERALIDAD DEBE IMPULSAR LAS ACTUACIONES NECESARIAS PARA QUE EL GOBIERNO DEL ESTADO APRUEBE EL REGLAMENTO QUE PERMITA HACER EFECTIVA LA DISPOSICIÓN DE LA LEY DEL ESTADO 39/1988, REGULADORA DE LAS HACIENDAS LOCALES, EN LO QUE CONCIERNE AL ESTABLECIMIENTO POR PARTE DE LOS AYUNTAMIENTOS DE **UN POSIBLE RECARGO DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES SOBRE LAS VIVIENDAS VACÍAS O PERMANENTEMENTE DESOCUPADAS** EN LOS MUNICIPIOS RESPECTIVOS. TAMBIÉN PUEDEN EFECTUARSE **BONIFICACIONES A LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS VACÍAS QUE LAS PONGAN A DISPOSICIÓN DEL MERCADO DE **ALQUILER**.**
  - VIVIENDA VACIA + AYUDAS Y CONCERTACION PUB = ALQUILER PRIVADO (ed)  
ALQUILER PUBLICO FORZOSO TEMPORAL.

## 2.A).- ENFOQUE METODOLOGICO JURIDICO (Ley 18/2007 CAT)

- **DISPOSICIÓN ADICIONAL VIGÉSIMA PRIMERA.** CESIÓN DE SUELO DE PROPIEDAD DEL GOBIERNO DEL ESTADO EN CATALUÑA. EL GOBIERNO DE LA GENERALIDAD DEBE NEGOCIAR CON EL GOBIERNO DEL ESTADO LA CESIÓN DE TODO EL SUELO PROPIEDAD DEL GOBIERNO DEL ESTADO EN CATALUÑA QUE YA NO SE DESTINA A FINES DE UTILIDAD PÚBLICA PARA CONSTRUIR VIVIENDA PÚBLICA, **BÁSICAMENTE EN ALQUILER.**
  - SUELOS DE LA AGE CEDIDOS A LAS APP CATALANAS DESTINADOS PREFERENTEMENTE AL ALQUILER, SE ENTIENDE QUE PROTEGIDO.
- **LA NORMATIVA CATALANA ES LA APUESTA LEGAL EN VIGOR MAS FUERTE QUE SE HA HECHO EN ESPAÑA EN MATERIA DE URBANISMO SOCIALMENTE INCLUSIVO Y MEDIOAMBIENTALMENTE SOSTENIBLE, CON LA PLANIFICACIÓN PUBLICA, LA VIVIENDA COMO DERECHO, EL CONCEPTO DE SERVICIO PUBLICO DE VIVIENDA, LA COHESION Y LA SOLIDARIDAD URBANAS Y EL ALQUILER COMO ELEMENTOS CENTRALES DE LA MISMA.**
  - **NORMA JURIDICA DE TREMEMDO POTENCIAL SOCIALIZANTE**
  - **QUE EN GENERAL HA SIDO BANALIZADA POR SUS DETRACTORES CORPORATIVOS Y MEDIATICOS**
  - **CON LA QUE ESPAÑA SE JUEGA BUENA PARTE DE SU SALUD URBANA (valor ejemplarizantes de los pioneros).**

## 2.A).- ENFOQUE METODOLOGICO JURIDICO

- LEY 2/2006, DE 30 DE JUNIO, DE SUELO Y URBANISMO DE EUSKADI HACE SIETE MENCIONES AL ALQUILER:
  - ARTÍCULOS 17, 81 Y DA NOVENA.- ADAS VIV ALQUILER COMO DOTACION PUB
    1. EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL PODRÁ ASIMISMO CALIFICAR ESPECÍFICAMENTE TERRENOS COMO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EN ÁREAS DE USO PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL CON DESTINO A ALOJAMIENTOS DOTACIONALES, TANTO PARA ALOJAMIENTO TRANSITORIO COMO PARA ALOJAMIENTOS SOCIALES DE COLECTIVOS ESPECIALMENTE NECESITADOS, QUE COMO MÍNIMO ATENDERÁ LA OBLIGACIÓN DE CALIFICACIÓN DE SUELO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES Y LAS CUANTÍAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 81 DE ESTA LEY. A TAL EFECTO, LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA ESTABLECERÁ LA UBICACIÓN CONCRETA Y LAS CARACTERÍSTICAS EDIFICATORIAS DE LAS CITADAS CONSTRUCCIONES. EL **MÁXIMO** PARA ESTE DESTINO SERÁ DE **2,5 METROS CUADRADOS DE SUELO POR CADA INCREMENTO DE 100 METROS CUADRADOS DE TECHO DE USO RESIDENCIAL O, EN DEFECTO DE SU DETERMINACIÓN, POR CADA NUEVA VIVIENDA PREVISTA EN EL PLANEAMIENTO.**
    2. EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EL PLANEAMIENTO PODRÁ DESTINAR TAMBIÉN A ESTE FIN DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO YA EXISTENTES, SIEMPRE QUE SE ACREDITE LA DISPONIBILIDAD DE PARCELAS DE EQUIPAMIENTO SUFICIENTES PARA ATENDER OTRAS NECESIDADES SOCIALES QUE LO REQUIERAN.
    3. LOS TERRENOS CALIFICADOS PARA ALOJAMIENTOS DOTACIONALES TENDRÁN CARÁCTER DOTACIONAL PÚBLICO, POR LO QUE SU OBTENCIÓN SE REALIZARÁ A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN RESPONSABLE DE SU IMPLANTACIÓN POR **CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA.**

## 2.A).- ENFOQUE METODOLOGICO JURIDICO

- LEY 2/2006, DE 30 DE JUNIO, DE SUELO Y URBANISMO DE EUSKADI:
  4. EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE MUNICIPIOS CON **POBLACIÓN IGUAL O SUPERIOR A 20.000 HABITANTES** DEBERÁ CALIFICAR EN ÁMBITOS DE USO PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL CON DESTINO A ALOJAMIENTOS DOTACIONALES **UNA SUPERFICIE DE SUELO NO INFERIOR A 1,5 METROS CUADRADOS POR CADA INCREMENTO DE 100 METROS CUADRADOS DE TECHO DE USO RESIDENCIAL O, EN DEFECTO DE SU DETERMINACIÓN, POR CADA NUEVA VIVIENDA PREVISTA EN EL PLANEAMIENTO, O, EN SU CASO, UN PORCENTAJE QUE DÉ LUGAR, AL MENOS, A DOS PARCELAS INDEPENDIENTES.**
  5. LA LOCALIZACIÓN CONCRETA DE ESTOS ALOJAMIENTOS DOTACIONALES SE REALIZARÁ POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA EN DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS POR LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
  6. LOS TERRENOS CALIFICADOS (...) PARA ALOJAMIENTOS DOTACIONALES SERÁN CEDIDOS EN UN 75% A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA Y EN UN 25% A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO, SALVO QUE ÉSTE DECIDA RESERVARSE UN PORCENTAJE MAYOR.
    - **SE ASPIRA A CONSTRUIR UNA RED SUPRAMUNICIPAL DE ADAS AL SERVICIO DE LA COMUNIDAD**

## 2.A).- ENFOQUE METODOLOGICO JURIDICO

- LEY 2/2006, DE 30 DE JUNIO, DE SUELO Y URBANISMO DE EUSKADI:
  - **ARTÍCULO 166.-** CRITERIOS DEL CONCURSO PÚBLICO PARA LA ADJUDICACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN RÉGIMEN PRIVADO.
    - 1.- LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SISTEMA DE EJECUCIÓN POR AGENTE URBANIZADOR DEBERÁN RECOGER LOS CRITERIOS OBJETIVOS DE VALORACIÓN DE LAS PROPOSICIONES QUE SE PRESENTEN PARA SU ADJUDICACIÓN, Y CON CARÁCTER MÍNIMO LOS SIGUIENTES:
      - a) COMPROMISO, A CARGO DEL URBANIZADOR, DE DESTINO A VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA POR ENCIMA DE LOS ESTÁNDARES Y LAS CUANTÍAS ESTABLECIDAS EN ESTA LEY, ESPECIALMENTE EN RÉGIMEN DE **ALQUILER**.
        - LA VPP ALQUILER COMO CRITERIO DE ADJUDICACION DE LOS CONCURSOS DE AGENTE URBANIZADOR
  - **DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.-** PUESTA A DISPOSICIÓN DE LOS REALOJADOS DE VPP EN VENTA O **ALQUILER**.
    - LA VPP EN ALQUILER COMO FORMA DE DAR SATISFACCION AL DERECHO DE REALOJO

## **2.A).- ENFOQUE METODOLOGICO JURIDICO (Ley 2/2006 Suelo y Urb CAPV)**

- **DISPOSICIÓN ADICIONAL OCTAVA.**– VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA: VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL Y VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES. EXCEPCIONALMENTE PODRÁ ACORDARSE LA EXCLUSIÓN DE UN CUPO DE VIVIENDAS DE CADA PROMOCIÓN PARA ATENDER POR PARTE DE LAS ADMINISTRACIONES LOCALES NECESIDADES SOCIALES A TRAVÉS DEL **ALQUILER** TUTELADO O CESIÓN EN PRECARIO, TODO ELLO SIN PERJUICIO DE LOS EXPEDIENTES DE REALOJO, QUE ESTARÁN EXCLUIDOS DEL CITADO CUPO.
  - **EXCLUSION DE LA VPP EN ALQUILER DE LOS SORTEOS AL SERVICIO DE LAS POLITICAS SOCIALES MUNCIPALES.**
- **DISPOSICIÓN FINAL CUARTA.**– **POLÍTICAS DE FOMENTO DE ALQUILER DE VIVIENDA.** TODAS LAS INSTITUCIONES PÚBLICAS VASCAS, PREOCUPADAS POR LA PROBLEMÁTICA DE ACCESO A LA VIVIENDA ESPECIALMENTE DE DETERMINADOS COLECTIVOS SOCIALES, SE COMPROMETEN A IMPULSAR, EN EL MARCO DE SUS RESPECTIVAS COMPETENCIAS, POLÍTICAS DE FOMENTO DE LA OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER. DICHO COMPROMISO COMPRENDE FAVORECER POR PARTE DE TODAS LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS COMPETENTES EL DESTINO DE PARTE DE LAS RESERVAS DE SUELO PREVISTAS EN ESTA LEY PARA VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA CON EL OBJETO DE SU PUESTA A DISPOSICIÓN EN RÉGIMEN DE ALQUILER SOCIAL O, EN SU DEFECTO, EN ALGÚN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO PROTEGIDO.
  - **DECLARACION PROGRAMATICA DE LA LEY, A FALTA DE COMPROMISOS CONCRETOS REALES (RESERVAS DE SUELO PARA VPP DE ALQUILER, OBJETIVOS DE COHESION SOCIAL, ETC).**

## 2.A).- ENFOQUE METODOLOGICO JURIDICO (Ley 2/2006 Suelo y Urb CAPV)

- **EL OBJETIVO FUNDAMENTAL DE ESTA NORMA FUE DETERMINAR EL REGIMEN LEGAL DEL SUELO EN EUSKADI, CON ESPECIAL ACENTO POR PARTE DE INSTITUCIONES Y MEDIOS DE COMUNICACIÓN EN LA REGULACIÓN LEGAL DE LAS RESERVAS DE SUELO PARA VPP O EN LA NUEVA FIGURA DE LA VT COMO OTRA FORMA DE VPP.**
- **EN RELACION AL ALQUILER SE HAN HECHO IMPORTANTES APORTACIONES TECNICAS (vg ADAs, O LA PONDERACION DEL ALQUILER DE VPP EN LOS CONCURSOS DE AGENTE URBANIZADOR) A LAS QUE NI LAS AAPP NI LA DOCTRINA LES HAN PRESTADO LA NECESARIA ANTENCION, AL MENOS DE MOMENTO.**
- **SEA COMO FUERE, A PARECE CON CLARIDAD EL ALQUILER DE VPP COMO EL DESTINO PREFERENTE DE LAS POLITICAS PUBLICAS DE SUELO Y VIVIENDA DE LAS AAPP VASCAS**
- **SE DEJO PARA LA FUTURA LEY DE VIVIENDA DE EUSKADI UNA MAYOR CONCRECION DE LAS APUESTAS LEGALES Y PUBLICAS POR EL ALQUILER DE VPP.**
- **ESA NORMA, DE MOMENTO, NO VA A SER DEBATIDA POR EL PARLAMENTO VASCO.**
- **ESPAÑA TAMBIEN SE JUEGA BUENA PARTE DE SU SALUD URBANA EN EUSKADI (valor ejemplarizantes de los pioneros).**
- **NO HAY QUE OLVIDAR QUE LA LEY VASCA DE SUELO Y URBANISMO DEL 2006 ES ANTERIOR EN EL TIEMPO A LA LEY CATALANA DE VIVIENDA DEL 2007 Y A LA LEY ESTATAL DEL SUELO DEL 2008. ESTAS DOS ULTIMAS NORMAS ESTAN FUERTEMENTE INFLUENCIADAS POR LA PRIMERA.**

## 2.A).- ENFOQUE METODOLOGICO JURIDICO (PL vivienda 2008 CAPV)

- ANTEPROYECTO LEY DE VIVIENDA VASCO (2008) REALIZA 58 MENCIONES AL ALQUILER, SIENDO LAS MÁS IMPORTANTES:
  - ARTÍCULO 6.- EL **DERECHO** CIUDADANO A ACCEDER A UNA VIVIENDA DIGNA (EN ALQUILER).
  - ARTÍCULO 9.- PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA DE LA CAPV.
  - ARTÍCULO 12.- PLANES LOCALES DE VIVIENDA.
  - ARTÍCULO 14.- **SERVICIO PÚBLICO** DE VIVIENDA (MEDIOS PÚBLICOS DE ALQUILER).
  - ARTÍCULO 23.- OBJETIVO DE **COHESIÓN SOCIAL** (50% VPP Y 15% VL EN ALQUILER).
  - ARTÍCULO 27.- LIGAZÓN ENTRE EL **PGOU** Y EL **PLV** (COHESIÓN SOCIAL).
- ARTÍCULO 90 Y SS.- MOVILIZACIÓN DE VIVIENDA VACÍA HACIA EL ALQUILER (FOMENTO A TRAVES DE BIZIGUNE Y PENALIZACIÓN FISCAL).
- ARTÍCULO 22.- **BIZILAGUN** (servicio público de asesoramiento también a inquilinos).
- ARTÍCULO 49.- LAS AAPP SOLO PUEDEN ADJUDICAR VPP EN DERECHO DE SUPERFICIE O ALQUILER.
- ARTÍCULO 69 Y SS.- DERECHO Y DEBERES DE LOS INQUILINOS DE VPP.
- ARTÍCULO 128.- REQUISITOS PARA EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.

## 2.A).- ENFOQUE METODOLOGICO JURIDICO (PL vivienda 2008 CAPV)

- **AUNQUE DE MOMENTO ES UN ESFUERZO LEGISLATIVO INFRUCTUOSO, EL PL DEL DERECHO A LA VIVIENDA VASCO DEL 2009 LANZA BUENA PARTE DE LOS DEBATES DEL URBANISMO ESPAÑOL DE LA PRIMERA PARTE DEL SIGLO XXI:**
  - **EL URBANISMO COMO FUNCION PUBLICA**
  - **LA PLANIFICACION PUBLICA AL SERVICIO DE LA CALIDAD DE VIDA URBANA**
  - **EL SERVICIO PUBLICO DE VIVIENDA**
  - **EL PARQUE PUBLICO PERMANENTE DE ALQUILER**
  - **LAS RESERVAS DE SUELO PARA VL Y VPP EN ALQUILER**
  - **AL SERVICIO DE LA VIVIENDA COMO DERECHO FUNDAMENTAL CON TUTELA JUDICIAL EFECTIVA**
  - **CON LA COHESION SOCIAL Y SOLIDARIDAD URBANAS COMO OBJETIVOS ULTIMOS.**
- **ESTA NORMA, DE MOMENTO, NO VA A SER DEBATIDA POR EL PARLAMENTO VASCO.**
- **PERO LAS CUESTIONES OBJETO DE DEBATE EN LA MISMA, ANTES O DESPUES DEBERAN AFRONTARSE.**

## 2.A).- ENFOQUE METODOLOGICO JURIDICO

- LEY 3/2009, DE 17 DE JUNIO, DE URBANISMO DE ARAGÓN

- **ARTÍCULO 9.-** ACTIVIDAD URBANÍSTICA TIENE COMO OBJETIVO ... LA FORMALIZACIÓN DE UNA POLÍTICA DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO, ESPECIALMENTE MEDIANTE LA CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO, ASÍ COMO EL FOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PREFERENTEMENTE DE **ALQUILER**.
  - DECLARACION PROGRAMATICA DE LA LEY.
- **ARTÍCULO 54.3.-** EN MUNICIPIOS OBLIGADOS A REALIZAR RESERVAS PARA VIVIENDA PROTEGIDA, LOS PLANES PARCIALES DEBERÁN CUMPLIR EL **SISTEMA AUTONÓMICO DE VIVIENDA SOCIAL EN ALQUILER**, QUE QUEDARÁ SUJETO A LAS SIGUIENTES REGLAS:
  - SE ASPIRA (COMO EN EL CASO VASCO) A CONSTRUIR UNA RED SUPRAMUNICIPAL DE ADAS AL SERVICIO DE LA COMUNIDAD
- a) LAS VIVIENDAS SE DESTINARÁN A RESIDENCIA EN RÉGIMEN DE ALQUILER DE **PERSONAS CON NECESIDADES DE ASISTENCIA RESIDENCIAL O DE EMANCIPACIÓN**, GARANTIZANDO EN TODO CASO LA TITULARIDAD PÚBLICA DEL SUELO Y LA RECUPERACIÓN POR LA ADMINISTRACIÓN DE LA PLENA POSESIÓN DEL MISMO Y DE LA EDIFICACIÓN QUE SOPORTE, EN PLAZO NO SUPERIOR A CUARENTA AÑOS.

## **2.A).- ENFOQUE METODOLOGICO JURIDICO (Ley 2/2009 de Urb de Aragón)**

- b) LA EDIFICABILIDAD CORRESPONDIENTE AL SISTEMA AUTONÓMICO DE VIVIENDA SOCIAL, QUE SERÁ COHERENTE CON LA DEL ENTORNO EN QUE SE UBIQUE, SERÁ DOTACIONAL PÚBLICA, **NO SE CONSIDERARÁ LUCRATIVA NI SE COMPUTARÁ PARA EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO, A EFECTOS DE DENSIDAD O COMO RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA.**
- c) LAS VIVIENDAS SOCIALES EN ALQUILER QUEDARÁN SUJETAS AL RÉGIMEN DE VIVIENDA PROTEGIDA DE ARAGÓN QUE CORRESPONDA, DE PROMOCIÓN PÚBLICA O PRIVADA, Y PODRÁN ACOGERSE A LAS MEDIDAS DE FINANCIACIÓN QUE ESTABLEZCAN LOS PLANES DE VIVIENDA. **NO PODRÁN CALIFICARSE COMO VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA.**
- c) LA RESERVA **MÍNIMA** SERÁ DE DOS METROS CUADRADOS POR HABITANTE EN HUESCA, TERUEL Y ZARAGOZA, Y UN METRO CUADRADO Y MEDIO EN LOS RESTANTES MUNICIPIOS EN LOS QUE SEA EXIGIBLE.
- CATALUÑA: SIN ESTANDARIZAR
  - EUSKADI: METRO CUADRADO TECHO – METRO CUADRADO SUELO, (esd) NUEVA VIVIENDA
  - ARAGON: METRO CUADRADO POR CADA HABITANTE

## 2.A).- ENFOQUE METODOLOGICO JURIDICO

- OTRAS NORMATIVAS DE REFERENCIA:
  - PROYECTO DE LEY (Consejo de Gobierno 26 de mayo 2009) REGULADORA DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN ANDALUCIA
  - PROYECTO DE LEY FORAL (Consejo de Gobierno junio de 2009) DEL DERECHO A LA VIVIENDA DE NAVARRA
  - NORMATIVA EXTREMEÑA
  - ETC

## **2.B).- ENFOQUE METODOLOGICO ECONOMICO**

- **AYUDAS PUBLICAS ALQUILER PRIVADO vs. CONSTRUCCION PARQUE ALQUILER SOCIAL / INTERMEDIACION PUBLICA DEL ALQUILER CON FUERTE CONTROL Y SUBVENCIONES**
  - **SOLO LO SEGUNDO (PROVISTO POR LA ADMINISTRACION O TAMBIEN POR EL SECTOR SIN ANIMO DE LUCRO) GARANTIZA ALQUILER VERDADERAMENTE ACCESIBLE PARA LA CIUDADANIA.**
  - **LAS AYUDAS PUBLICAS AL ALQUILER PRIVADO SIN UN FUERTE Y RIGUROSO. APARATO PUBLICO DE GESTION Y CONTROL NO SURTEN EFECTOS.**
  - **INCLUSO PUEDEN SER INFLACIONISTAS Y FRAUDULENTAS.**
  - **PARA QUE LA REDUCCION DE LOS ALQUILERES SEA CONSIDERABLE LAS AYUDAS PUBLICAS DEBEN SER FUERTES**
  - **TENGAMOS EN CUENTA LOS EJEMPLOS FRANCESES DE LAS AYUDAS ROBIEN Y BORLOO ANTIGUO Y NUEVO: BUENOS INSTRUMENTOS DE PROMOCION DE LA REHABILITACION DEL PARQUE EXISTENTE DE VIVIENDA Y ESCASO EFECTO SOBRE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA.**
- **FRENTE A LA RBE Y LA SPA CREO QUE SON MAS EFICACES ECONOMICAMENTE A LARGO PLAZO LOS PARQUES PUBLICOS DE ALQUILER Y ESQUEMAS COMO BIZIGUNE.**

## **2.B).- ENFOQUE METODOLOGICO ECONOMICO**

- LA PROMOCION DE VPP EN ALQUILER REQUIERE FUERTES INVERSIONES PUBLICAS.
- NECESITA ADEMAS DE SÓLIDOS SOCIOS FINANCIEROS PRIVADOS.
- REQUIERE DISPONER DE UN APARATO PUBLICO DE GESTION PERMANENTE (SERVICIO PUBLICO).
- EN TERMINOS ECONOMICOS ESTAMOS ANTE INVERSIONES PUBLICAS CON UN LARGO PERIODO DE AMORTIZACION (como las autopistas, hospitales, colegios, AVEs, etc).
- LA GESTION DEL MANTENIMIENTO Y DE LA DEPRECIACION DEL ACTIVO SON TEMAS DE CAPITAL IMPORTANCIA.
- TAMBIEN EL NIVEL DE OCUPACION (ALTO) Y LOS IMPAGADOS (BAJO).
- **A PESAR DE TODO LO ANTERIOR, SON POSIBLES LOS PARQUE PUBLICOS PERMANENTES DE ALQUILER PROTEGIDO.**
- **Y TAMBIEN SON POSIBLES LAS OPERACIONES MIXTAS (PUBLICO-PRIVADAS) GARANTIZANDO LOS FINES DEL SERVICIO PUBLICO Y RENTABILIDADES RAZONABLES AL INVERSOR PRIVADO.**

## **2.B).- ENFOQUE METODOLOGICO ECONOMICO**

- **PARA DEMOSTRAR ESTA FACTIBILIDAD ECONOMICA VOY A MANEJAR LOS DATOS DE UNO DE LOS ESQUEMAS FINANCIEROS MAS "JUSTOS": EL PARTENARIADO ENTRE EL GOBIERNO VASCO Y LAS CAJAS DE AHORROS A TRAVES DE ALOKABIDE:**
- DATOS DE MI EJEMPLO (tomados de un caso real):
  - 164 VPP, 164 GARAJES Y TRASTEROS VINCULADOS (CASI 13.000 METROS CUADRADOS DE VIVIENDA, 4.400 DE GARAJES Y 1.000 DE TRASTEROS)
  - PRECIO DE COMPRA METRO CUADRADO DE VIVIENDA 771 EUROS (MODULO DE VS)
  - PRECIO DE COMPRA METRO CUADRADO DE TRASTERO Y GARAJE 351 EUROS
  - PRECIO DE VENTA DEL METRO CUADRADO DE VIVIENDA 1.163 EUROS (MODULO DE VS + 20%) 15 AÑOS DESPUES
  - PRECIO DE COMPRA DEL METRO CUADRADO DE TRASTERO Y GARAJE 529 EUROS QUINCE AÑOS DESPUES
  - SUBVENCION DE 18.000 EUROS POR VIVIENDA (ADEMAS DE LA SUBVENCION QUE SUPONE LA VENTA A 771 EUROS EL METRO CUADRADO, POR DEBAJO DE COSTE DE PRODUCCIÓN APROXIMADO DE 850 EUROS EL METRO CUADRADO).
  - PRESTAMO HIPOTECARIO AL 5% SOBRE EL 80% DEL VALOR DE LA PROMOCION
  - ANTICIPO A TRAVÉS DE UNA LINEA DE CREDITO DE 2.9 MILLONES DE EUROS
  - COMISION DE APERTURA 0.15% ANTICIPO Y 0.5% HIPOTECA.

## **2.B).- ENFOQUE METODOLOGICO ECONOMICO**

• DATOS DE MI EJEMPLO (tomados de un caso real):

- ALQUILER MEDIO: 312 EUROS AL MES E INQUILINO
- ACTUALIZACION MEDIA DE ALQUILERES: 2.5%
- INSOLVENCIAS / IMPAGOS: 1%
- PERDIDA DE FACTURACION POR DESOCUPACION: 15% PRIMER AÑO Y 3% EN LOS 14 RESTANTES

• RESULTADO DE MI EJEMPLO (tomados de un caso real):

- TIR: 7.21%
- BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS: 15.082 EURO (DESPUES DE IMPUESTOS: 14.327 EUROS)
- **DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA TESORERIA, LOS PRIMEROS AÑOS SON DIFICILES, PERO EN EL CONJUNTO DE 15 AÑOS EL ESQUEMA ES RENTABLE ... SIEMPRE QUE HAYA FUERTES SUBVENCIONES PUBLICAS, UN APARATO PUBLICO PROFESIONAL AL SERVICIO DEL ALQUILER PUBLICO, SOCIOS CAPITALISTAS PRIVADOS Y UN ADECUADO SUMINISTRO FINANCIERO.**
- LA ADM SE “LLEVA”: QUINCE AÑOS DE ALQUILER DE 164 VIVIENDAS DENTRO DEL PARQUE PUBLICO
- LOS SOCIOS CAPITALISTAS SE “LLEVAN”: LA TIR DE CADA UNA DE LAS OPERACIONES Y LOS BENEFICIOS DE LA SOCIEDAD
- LOS PROVEEDORES FINANCIEROS SE “LLEVAN”: LOS ELEVADOS COSTES FINANCIEROS DE UNA OPERACIÓN DE ESTE TIPO.
- LA ADM SE “PONE”: FUERTES SUBVENCIONES DIRECTAS E INDIRECTAS (PRECIO DE COMPRA Y PRECIO DE VENTA)
- LOS SOCIOS CAPITALISTAS “PONEN”: EN TEORIA COMPARTEN EL RIESGO CORPORATIVO CON LA ADM (PERO DAO QUE ESTA NO QUIEBRA NUNCA ...)
- LOS PROVEEDORES FINANCIEROS “PONEN”: SUMINISTRO FNANCIERO EN GRAN VOLUMEN, PERO DE RIESGO CERCANO A CERO Y RENTABILIDAD COMPETITIVA.

## **2.C).- ENFOQUE METODOLOGICO SOCIO-URBANISTICO**

- COMO YA SE HA DICHO EN ESTE CURSO HAY QUE TENER EN CUENTA LOS EFECTOS DEL MODELO URBANO SOBRE LAS NECESIDADES RESIDENCIALES DE JOVENES, MAYORES, INMIGRANTES, SINGLES, ETC. DE LA MISMA MANERA HAY QUE CONSIDERAR LOS EFECTOS DEL MODELO URBANO Y ECONOMICO SOBRE LA GOVERNANZA LOCAL.
- OBJETIVO: **MEZCLA SOCIAL / MIXITÉ / MELTING POT**
  - VIVIENDA, EQUIPAMIENTOS PUBLICOS Y PRIVADOS, ACTIVIDAD COMERCIAL, OTRAS ACTIVIDADES ECONOMICAS, ETC.
  - VL Y VPP
  - ALQUILER, DERECHO DE SUPERFICIE Y PROPIEDAD
  - MEZCLAR SINERGICAMENTE TODO TIPO DE CLASES SOCIALES, GENEROS, ETNIAS, EDADES, ETC
- EVITAR **GUETIZACION**
- EVITAR *GENTRIFICATION* / **ELITIZACION**
  - THE PROCESS OF RENEWAL AND REBUILDING ACCOMPANYING THE INFLUX OF MIDDLE-CLASS OR AFFLUENT PEOPLE INTO DETERIORATING AREAS THAT OFTEN DISPLACES EARLIER USUALLY POORER RESIDENTS (MERRIAM-WEBSTER DICTIONARY).
- EVITAR LAS **GATED COMMUNITIES**

**2.C).- ENFOQUE METODOLOGICO SOCIO-URBANISTICO**



POLICÍAS PROTEGEN UN CENTRO COMERCIAL EN FIRMINY (JULIO 2009); PEQUEÑA RÉPLICA DE LOS DISTURBIOS QUE EN EL 2005 EMPEZARON EN CLICHY-SOUS-BOIS -BANLEIU DE PARIS- Y DESPUÉS DE EXTENDIERON A BUENA PARTE DE LA FRANCIA URBANA.

## 2.C).- ENFOQUE METODOLOGICO SOCIO-URBANISTICO



PROTESTAS VECINALES EN CALIFORNIA (EE.UU DE NORTEAMERICA) EN RELACION A LA GENTRIFICACION DE UNA COMUNIDAD POPULAR

## 2.C).- ENFOQUE METODOLOGICO SOCIO-URBANISTICO



GATED COMMUNITY EN NAYARIT, NUEVO VALLARTA, PUERTO VAYARTA (MEXICO) –  
PARADISE VILLAGE GRAND MARINA VILLAS

## **2.C).- ENFOQUE METODOLOGICO SOCIO-URBANISTICO**

LOS ESPECTACULARES EJEMPLOS CITADOS SON FORANEOS, **PERO PODRÍAMOS TAMBIEN PONER EJEMPLOS DE DISFUNCIONALIDADES SOCIO-URBANAS ESPAÑOLAS O VASCAS:**

- **GUETIZACION**

- EL BARRIO DE LAS TRES MIL VIVIENDAS DE SEVILLA / POLIGONO SUR
- VEGA GALINDO EN SESTAO, LA BAHIA DE PASAIA, BILBAO LA VIEJA EN BILBAO, ETC EN EUSKADI

- **ELITIZACION**

- ALGUNOS PROCESOS DE REGENERACION URBANA EN MADRID Y OTRAS GRANDES CIUDADES ESPAÑOLA QUE HAN EXPULSADO A LOS POBLADORES ORIGINARIOS

- **GATED COMMUNITIES**

- MUCHAS DE LAS URBANIZACIONES PRIVADAS DE LAS CORONAS URBANAS DE MADRID, BARCELONA, VALENCIA, SEVILLA, ETC.
- NO DANDOSE ESTOS EJEMPLOS SOLO EN LUGARES DE SEGUNDAS RESIDENCIA.

## **2.D).- ENFOQUE METODOLOGICO TECNICO-ARQUITECTONICO**

- ESTOY PRESUADIDO DE QUE LAS VP DESTINADAS AL ALQUILER TIENEN QUE TENER ALGUNAS CARACTERISTICAS PARTICULARES.
  - A LA BUSQUEDA DEL BAJO COSTE DEL MANTENIMIENTO.
  - VARIEDAD TIPOLOGICA PARA ATENDER LAS DIFERENTES DEMANDAS DE LOS USUARIOS QUE PUEDEN ROTAR EN EL TIEMPO.
  - FLEXIBILIDAD CONSTRUCTIVA (AMPLIACIONES, TRANSFORMACION, MULTIFUNCIONALIDAD, ETC)
- PERO SERIA POR MI PARTE UN ATREVIMIENTO HABLAR DE ESTO, DADA MI TOTAL FALTA DE CONOCIMIENTOS EN MATERIA TÉCNICA.

## **3.- EJEMPLOS DE BUENAS PRACTICAS EN ALQUILER PUBLICO**

### 3.A).- BUENAS PRACTICAS EN LA UE

- PARQUE PUBLICO MUNICIPAL, COOPERATIVAS Y PARQUE PRIVADO REGULADO – **VIENA - AUSTRIA**
- COOPERATIVAS DE ALQUILER - **SUECIA**
- HOMELESNESS AND HOUSING ACTS 2001/2012 – **ESCOCIA**
- LOC, DALO, HLMs, etc – **FRANCIA**
- ALQUILER PRIVADO REGULADO PUBLICAMENTE – **ALEMANIA**
- PARQUE MUNICIPAL DE ALQUILER DE **AMSTERDAM – HOLANDA**
- ETC

### **3.A).- BUENAS PRACTICAS EN LA UE**

#### **• PARQUE PUBLICO MUNICIPAL, COOPERATIVAS Y PARQUE PRIVADO REGULADO – VIENA – AUSTRIA \***

##### **• DATOS INTRODUCTORIOS**

- 2.3 MILLONES DE HABITANTES (AREA METROPOLITANA); EXACTAMENTE LA POBLACION DE EUSKADI
- 20% DE LA POBLACION DE AUSTRIA
- AREA URBANA CON UNA PEQUEÑA PERDIDA DEPOBLACION
- ESCASA NUEVA CONSTRUCCION
- LA MAYOR PARTE DE LAS ACTUACIONES SOBRE VIVIENDAS Y BARRIOS SON REHABILITACIONES Y REGENERACIONES URBANAS
- ALGO MAS DE 800.000 VIVIENDAS (EN EUSKADI UNAS 990.000)

##### **• SIETE SUBMERCADOS DE VIVIENDA**

- 29% **ALQUILER PRIVADO – REGULADO**
- 27 % **PARQUE MUNICIPAL DE ALQUILER**
- 21 % **ALQUILER SIN ANIMO DE LUCRO – COOPERATIVAS - REGULADO**
- 8 % **PROPIEDAD SIN ANIMO DE LUCRO – COOPERATIVAS – REGULADO**
- 5% **PROPIEDAD PRIVADA INDIVIDUAL**
- 6 % **PROPIEDAD PRIVADA CORPORATIVA**

\* DATOS TOMADOS DE “UN MERCADO DE ALQUILER, EL CASO DE VIENA”, 2008, WALTER MATZNETTER, UNIVERSIDAD DE VIENA

### 3.A).- BUENAS PRACTICAS EN LA UE

#### • PARQUE PUBLICO MUNICIPAL Y PARQUE PRIVADO REGULADO – **VIENA - AUSTRIA**

##### • DE ESTOS SIETE SUBMERCADOS SE DEDUCEN LOS SIGUIENTES RASGOS

- |                              |                                 |
|------------------------------|---------------------------------|
| • 90% CONDOMINIOS            | vs. 10% VIVIENDAS UNIFAMILIARES |
| • <b>81% ALQUILER</b>        | vs. 19% PROPIEDAD               |
| • <b>81% AYUDAS PUBLICAS</b> | vs. 19% SIN AYUDAS PUBLICAS     |
| • <b>94% REGULADO</b>        | vs. 6% “LIBRE”                  |

• PARADOJICAMENTE EL ALQUILER PRIVADO ES DE PEOR CALIDAD Y MAS CARO (7 euros el metro cuadrado) FRENTE AL PARQUE MUNICIPAL QUE ES MAS RECIENTE, DE MEJOR CALIDAD Y SUS ALQUILERES SON MAS ECONOMICOS (3 euros el metro cuadrado).

• EL PARQUE COOPERATIVO DE ALQUILER SE SITUA EN UNA SITUACION INTERMEDIA EN PRECIO (5 euros el metro cuadrado), CALIDAD Y ANTIGÜEDAD.

• LA VIVIENDA LIBRE EN PROPIEDAD TIENE UNOS PRECIOS MEDIOS MUY BAJOS): 1.900 EUROS/M2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES, 1.500 VL USADA, 2.500 VL NUEVA.

• EL ESTADO FEDERAL, LA CIUDAD DE VIENA Y LOS CONTRIBUYENTES (INCLUSO CON IMPUESTOS MUNICIPALES ESPECIFICOS PARA LAS POLITICAS PUBLICAS DE VIVIENDA) HAN HECHO UN ESPECIAL ESFUERZO PARA FINANCIAR ESTAS POLITICAS PUBLICAS DE SUELO, VIVIENDA, ALQUILER Y REHABILITACION.

• **LOS TRES PARQUES DE ALQUILER SON DE ACCESO PRACTICAMENTE UNIVERSAL (PUBLICIDAD, LIBRE CONCURRENCIA, NECESIDAD, ETC) PARA CUALQUIER PERSONA O FAMILIA QUE RESIDA DESDE HACE DOS AÑOS EN VIENA Y TENGA UNOS INGRESOS INFERIORES A LOS MAXIMOS ESTABLECIDOS (PARA UNA FAMILIA DE CUATRO MIEMBROS 75.000 EUROS PARA LA VP PROPIEDAD, 60.000 PARA COOP ALQUILER Y 50.000 VS ALQUILER)**

### **3.A).- BUENAS PRACTICAS EN LA UE**

- **PARQUE PUBLICO MUNICIPAL Y PARQUE PRIVADO REGULADO – VIENA - AUSTRIA**
  - **NINGUNA LEY O REGLAMENTO GARANTIZA EL DERECHO A UNA VIVIENDA DE ALQUILER, PERO NADIE ESPERA MÁS DE DOS AÑOS POR UNA.**
  - **LOS VIENESES ASUMEN QUE EL MERCADO REGULADO DE LA VIVIENDA ES UNA DE LAS CARACTERISTICAS DE SU ESTADO SOCIAL.**
  - **HAY UN FUERTE CONSENSO SOCIAL EN TORNO A ESTE MODELO, MAS ALLÁ DE ALGUNOS RETOQUES GENERALMENTE INTRODUCIDOS POR LOS GOBIERNOS MUNICIPALES CONSERVADORES.**
  - **LA INICIATIVA PRIVADA JUEGA UN PAPEL RELEVANTE EN LA POSICÓN DE CONSTRUCTOR – REHABILITADOR – GESTOR DE PARQUE DE ALQUILER, PERO LA FIGURA DEL PROMOTOR INMOBILIARIO PRÁCTICAMENTE NO EXISTE.**
  - **LA EXISTENCIA DE AYUDAS PARA TODO TIPO DE VIVIENDAS, TODO TIPO DE PERSONAS Y EN TODO TIPO DE REGIMENES DE ACCESO DA LEGITIMIDAD AL MUNICIPIO PARA REGULAR LA VIVIENDA EN TODA SU EXTENSION.**
  - **LA SOCIEDAD VIENESA, EN TERMINOS GENERALES, CONSIDERA QUE RESUELVE SU PROBLEMA DE VIVIENDA DE FORMA MÁS EFICAZ Y EFICIENTE QUE OTRAS GRANDES CIUDADES EUROPEAS, QUE ESTA A SALVO DE LOS VAIVENES DE UN MERCADO INMOBILIARIO EN OTROS LARES DE FUERTES OSCILACIONES Y QUE UTILIZA RECURSOS AHORRADOS EN VIVIENDA PARA OTRAS ACTIVIDADES DE MAYOR POTENCIAL PARA LA ECONOMIA Y SOCIEDAD AUSTRIACAS.**

### 3.A).- BUENAS PRACTICAS EN LA UE

- **COOPERATIVAS DE ALQUILER – SUECIA \***

**"ARRENDAMIENTO-PROPIEDAD" COMO TERCERA VÍA** ENTRE EL ALQUILER Y LA PROPIEDAD.

1. LOS EDIFICIOS DE **VIVIENDAS SON PROPIEDAD DE SUS ASOCIADOS EN SU CONJUNTO** – DE LA COOPERATIVA-, LOS **COOPERATIVISTAS TIENEN DERECHO A ALOJARSE** EN LAS VIVIENDAS DE SU COOPERATIVA, PERO NO PUEDEN "COMPRAR Y VENDER" SU PISO (DE HECHO, LA LEGISLACION DE PROPIEDAD SUECA NO PERMITE LA SEGREGACION DE LAS VIVIENDAS SIN SEGREGAR ADEMAS LA FINCA, COMO SI OCURRE CON NUESTRA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL).
2. CUALQUIER CIUDADANO, INCLUSO MENOR DE EDAD O SIN RECURSOS PROPIOS, PUEDE INSCRIBIRSE EN UNA COOPERATIVA. SÓLO TIENE QUE ABONAR UNA **CUOTA DE ENTRADA** ASEQUIBLE (UNOS 50 €) Y UNA **CUOTA MENSUAL** QUE PUEDE FIJAR LIBREMENTE EL ASOCIADO Y QUE VA GENERANDO UNA "BOLSA" O "**CUENTA VIVIENDA COOPERATIVA-PERSONAL**" QUE, A SU VEZ, EN FUNCIÓN DE SU CUANTÍA ACUMULADA, SIRVE COMO "**PUNTUACIÓN**" PARA TENER PRIORIDAD EN EL ACCESO Y ELECCIÓN A UNA VIVIENDA (HASTA 30 €/MES GENERAN "PUNTOS"; MÁS ALLÁ, SÓLO GENERAN AHORRO, SIN "PUNTOS").
3. ESTAS **APORTACIONES DE LOS COOPERATIVISTAS** ASOCIADOS - SEAN O NO INQUILINOS- PERMITEN A LAS COOPERATIVAS FINANCIAR PARTE DE LOS COSTES DE CONSTRUCCIÓN DE SUS VIVIENDAS. AUNQUE CASI TODAS ELLAS RECIBEN ADEMAS **AYUDAS PUBLICAS** DE CIERTA CONSIDERACION.

\* DATOS OBTENIDOS EN UN VIEJA DE TRABAJO EN NOVIEMBRE DEL 2007, TAL Y COMO REFLEJA EL BLOG ARKIMIA

### **3.A).- BUENAS PRACTICAS EN LA UE**

- **COOPERATIVAS DE ALQUILER – SUECIA**
  4. LA PUNTUACIÓN QUE SE VA ACUMULANDO OTORGA **PRIORIDAD PARA ACCEDER AL ALQUILER** DE UNA VIVIENDA Y PARA **ELEGIR LA VIVIENDA** QUE SE PREFIERA.
  5. UNA VEZ ADJUDICADA LA VIVIENDA, EL COOPERATIVISTA TIENE **DERECHO A PERMANECER EN ALQUILER EL TIEMPO QUE DESEE.**
  6. ADEMÁS, COMO COPROPIETARIO-COOPERATIVISTA, CUALQUIER ASOCIADO TIENE **DERECHO -SEA INQUILINO O NO- A PARTICIPAR EN LA GESTIÓN DE LA COOPERATIVA.**
  7. LA COPROPIEDAD (LA PARTICIPACIÓN EN LA COOPERATIVA) SE PUEDE **VENDER O HEREDAR** Y DA DERECHO A UN "**RETORNO**", COMO EN CUALQUIER COOPERATIVA, EN EL CASO DE SU VENTA, RECOGIENDO EL MONTANTE DE SU AHORRO ANTERIOR ACTUALIZADO
  8. CUANDO EL INQUILINO YA NO NECESITA LA VIVIENDA, PORQUE ENCUENTRA OTRA MÁS ADECUADA EN ALQUILER, O PORQUE SE PASA A UNA VIVIENDA EN PROPIEDAD, PUEDE RECUPERAR EL VALOR DE SU PARTICIPACIÓN EN LA COOPERATIVA POR SU CUANTÍA REAL, ACUMULANDO SU AHORRO-CUENTA VIVIENDA Y LOS RENDIMIENTOS QUE HA GENERADO LA EXPLOTACIÓN DE LA COOPERATIVA; ESTE "RETORNO" PUEDE PERMITIR A MUCHOS COOPERATIVISTAS FINANCIAR UN PRIMER PAGO DE SU NUEVA VIVIENDA, DE MANERA QUE EL "ITINERARIO" ENTRE TIPOS DE VIVIENDA NO ES TRAUMÁTICO, ES CONTINUO, SE VA AUTOALIMENTANDO PROGRESIVAMENTE.
  9. ESTAS VIVIENDAS COOPERATIVAS EN ALQUILER SUELEN TENER **BAJOS NIVELES DE MOROSIDAD, MAL USO O DETERIORO** DE LAS VIVIENDAS, PUES EL INQUILINO ES Y SE CONSIDERA PROPIETARIO DEL EDIFICIO.

### **3.A).- BUENAS PRACTICAS EN LA UE**

- **COOPERATIVAS DE ALQUILER – SUECIA**
  10. COMO LAS GESTORAS DE COOPERATIVAS ESTÁN AGRUPADAS EN GRANDES CORPORACIONES, LA **MOVILIDAD** PARA LOS INQUILINOS ESTÁ ASEGURADA: PUEDEN PASAR DE UNA A OTRA VIVIENDA DE LA MISMA CORPORACIÓN SIN GRANDES PROBLEMAS. INCLUSO DE UNA CIUDAD A OTRA, CUANDO HAY ACUERDOS ENTRE COOPERATIVAS.
- **COMO ESTAS COOPERATIVAS ESTÁN MUY GENERALIZADAS, EN SUECIA CASI CUALQUIER PERSONA JOVEN (18 AÑOS O MÁS) PUEDE EMANCIPARSE EN UNA VIVIENDA EN ALQUILER POR UN PRECIO RAZONABLE PARA EL NIVEL DE VIDA SUECO (UNOS 500€AL MES DE MEDIA, QUE PARA LA RENTA PER CÁPITA SUECA ES UN ALQUILER MUY ASEQUIBLE), CON SEGURIDAD SOBRE SU ALQUILER (INFDEFINIDO O DE POR VIDA, SI ASÍ SE QUIERE) Y SIN TENER QUE ACUDIR A UN ALQUILER SOCIAL PÚBLICO, QUE TAMBIÉN EXISTE CON PROFUSION EN ESTE PAIS.**
- **EN SUECIA HASTA LA FECHA EL PARQUE DE ALQUILER COOPERATIVO, JUNTO CON EL PARQUE SOCIAL PUBLICO DE ALQUILER PRACTICAMENTE GARANTIZA EL DISFRUTE EFECTIVO DEL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA VIVIENDA, SIN NECESIDAD DE LEY O REGLAMENTO ALGUNO.**
- **PERO A DIFERENCIA DEL CASO VIENES ANTERIOR O ESCOCES POSTERIOR, EMPIEZA A DETERIORARSE EL CONSESO SOCIAL Y POLITICO EN TORNOS A ESTAS ACTUACIONES PUBLICAS. Y SE ESTAN CONGELANDO O RETIRANDO MUCHAS DE LAS AYUDAS PUBLICAS AL ALQUILER SOCIAL O COOPERATIVO.**

### 3.A).- BUENAS PRACTICAS EN LA UE

- HOMELESNESS AND HOUSING ACTS 2001/2012 – **ESCOCIA \***
- LEY ESCOCESA DE VIVIENDA DEL 2003 (GARANTIZA PARA EL 2012 QUE TODA PERSONA NECESITADA DE VIVIENDA RECIBIRÁ UNA DE ALQUILER DE MANOS DE LA ADMINISTRACIÓN Y EN CASO DE NO HACERLO PODRÁ IR A JUEZ A TUTELAR SU DERECHO).
- DATOS GENERALES:
  1. ESCOCIA TIENE 5.1 MILLONES DE HABITANTES (ALGO MÁS DE DOS VECES EUSKADI).
  2. UNA RENTA *PER CAPITA* DE 30.000 EUROS (SOLO UN POCO MAS QUE EUSDKADI)
  3. UN DESEMPLEO DEL 4.9% (EN EL 2008 ANTES DE LA CRISIS).
  4. EL PRECIO MEDIO DE UNA VIVIENDA LIBRE ES DE 300.000 EUROS.
  5. EL PRECIO MEDIO DE UN ALQUILER SOCIAL ES DE 360 EUROS AL MES.
  6. TIENEN 32 AYUNTAMIENTOS (EUSKADI CON SU POBLACIÓN TENDRÍA MÁS DE 500).
- ALGUNOS DATOS DE SUS POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA:
  1. INICIAN 20.000 AL AÑO (**3,921568627 VIVIENDAS INICIADAS NUEVAS POR CADA 1.000 HABITANTES AL AÑO**)
  2. DE ELLAS 4.000 SON VIVIENDAS SOCIALES EN ALQUILER (**0,784313725 VIVIENDAS SOCIALES NUEVAS POR CADA 1.000 HABITANTES**)
  3. CUOTA DE **NUEVA VIVIENDA PROTEGIDA DEL 20% (TODO EN ALQUILER)** QUE NO SE IMPONE EN UNA LEY, SINO QUE SE VA IMPONIENDO EN CADA PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, OPERACIÓN A OPERACIÓN.
  4. EL **26% DEL PARQUE DE VIVIENDA ESTÁ EN ALQUILER SOCIAL** (VIENEN DE MÁS DEL 50% HACE DOS DÉCADAS)

### **3.A).- BUENAS PRACTICAS EN LA UE**

#### HOMELESNESS AND HOUSING ACTS 2001/2012 – **ESCOCIA**

5. 16% EN MANOS DE LOS AYUNTAMIENTOS
6. 10% EN MANOS DE ASOCIACIONES DE VIVIENDA PRIVADAS SIN ÁNIMO DE LUCRO (QUE HAN RECIBIDO FINANCIACIÓN PÚBLICA EN ABUNDANCIA)
7. **EL 34% DEL PARQUE DE VIVIENDA ESTÁ EN ALQUILER** (INCLUYENDO EL ALQUILER PRIVADO)
8. **EL 66% DEL PARQUE DE VIVIENDA ES DE PROPIEDAD** (VENÍA DE MENOS DEL 50%)
9. HAN **ABOLIDO POR LEY EL ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA –RIGHT TO BUY-** (APORTACION DE MARGARETH THATCHER HOY DENOSTADO POR LA MAYOR PARTE DEL ARCO PARLAMENTARIO ESCOCES).
10. **HAN CLASIFICADO A 41.000 PERSONAS COMO NECESITADAS DE VIVIENDA Y LE HAN DADO PRIORIDAD A 31.000 DE ELLAS** (CONSIDERAN NECESITADO DE VIVIENDA A QUIEN NO TIENE VIVIENDA, ESTÁ EN UN COLECTIVO PRIORITARIO, TIENE CONEXIONES CON LA COMUNIDAD LOCAL Y NO ES CULPA SUYA EL NO TENER VIVIENDA; EN EL 2012 CONSIDERAN NECESITADO DE VIVIENDA A TODO EL QUE NO TENGA UNA VIVIENDA Y LA SOLICITE; LA ADMINISTRACIÓN TENDRÁN QUE DARLE UNA VIVIENDA EN ALQUILER); **HAN CAMBIADO EL RIGHT TO BUY POR EL RIGHT TO RENT**
11. HAN INCREMENTADO LOS PRESUPUESTOS DE VIVIENDA FUERTEMENTE: EL GOBIERNO ESCOCÉS DEDICA A VIVIENDA 1.560 MILLONES EUROS EN TRES AÑOS (520 MILLONES DE EUROS AL AÑO) (**101,9607843 EUROS PER CAPITA AL AÑO EN VIVIENDA** Y EL 1,33% DEL PRESUPUESTO TOTAL DEL GOBIERNO -39.000 MILLONES DE EUROS-)

### **3.A).- BUENAS PRACTICAS EN LA UE**

#### **HOMELESNESS AND HOUSING ACTS 2001/2012 – ESCOCIA**

12. **LOS AYUNTAMIENTOS DEDICAN UNA PARTE IMPORTANTE DE SUS 12.000 MILLONES EUROS DE PRESUPUESTO ANUAL A VIVIENDA** (ADEMÁS RECIBEN FINANCIACIÓN DEL GOBIERNO ESCOCÉS, UTILIZAN LOS ALQUILERES PAGADOS POR LOS INQUILINOS PARA FINANCIAR NUEVAS VIVIENDAS DE ALQUILER Y PIDEN DINERO PRESTADO A LAS ENTIDADES BANCARIAS PARA SOSTENER SUS POLÍTICAS DE VIVIENDA).
13. **QUIEREN INCREMENTAR LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA EN UN 40%** (POR LA ESCASEZ DE LA OFERTA)
14. **QUIEREN QUE LOS AYUNTAMIENTOS VUELVAN A PRODUCIR VIVIENDA SOCIAL EN ALQUILER**
15. **QUIEREN REDUCIR Y HACER MÁS EFICACES LAS AYUDAS A LAS ASOCIACIONES PRIVADAS DE VIVIENDA** (26.000 EUROS POR VIVIENDA)
16. **QUIEREN EVITAR QUE LOS PROMOTORES PRIVADOS RETENGAN SUELOS Y QUIEREN ANIMARLOS A PRODUCIR VIVIENDA Y A GESTIONAR MÁS ALQUILER**
17. **QUIEREN AUMENTAR EL PARQUE DE VIVIENDA EN ALQUILER SOCIAL**

**ESCOCIA TUVO UN IMPORTANTE ESTADO SOCIAL TAMBIÉN EN MATERIA DE VIVIENDA (UNA DE CADA DOS VIVIENDAS ERA DE ALQUILER SOCIAL HACE DOS DÉCADAS), SUFRIERON LOS EFECTOS DEL THATCHERISMO (SE DEJARON DE CONSTRUIR VIVIENDAS SOCIALES EN ALQUILER POR PARTE DE LOS AYUNTAMIENTOS COMO CONSECUENCIA DE LA VENTA DEL PARQUE Y LA DISMINUCIÓN DE LOS INGRESOS POR ALQUILERES) Y AHORA SE HAN DADO CUENTA DE LOS GRAVES RIESGOS SOCIALES Y ECONÓMICOS QUE ENTRAÑA NO TENER UN PARQUE DE VIVIENDA SOCIAL Y ESTÁN HACIENDO TODO LO QUE PUEDEN POR TENER UNO MAYOR QUE EL ACTUAL (26% DEL TOTAL DE VIVIENDAS) EN EL AÑO 2012 Y CON ELLO GARANTIZAR POR LEY Y CON TUTELA JUDICIAL EFECTIVA EL DERECHO A VIVIENDA EN ESCOCIA.**

### **3.A).- BUENAS PRACTICAS EN LA UE**

- LOC, DALO, HLMs, etc – **FRANCIA**
- **DALO (en realidad leyes Gillot 1982, Besson 1990, ENL 2006 y Ley y decretos 2007)**
  - DERECHO SUBJETIVO AL ALQUILER CON TUTELA JUDICIAL EFECTIVA
  - 1 DE ENERO DE 2008 PARA CIERTOS COLECTIVOS
  - 1 DE ENERO DE 2012 PARA EL RESTO DE COLECTIVOS SEÑALADOS
- **LOC**
  - OBJETIVO DE SOLIDARIDAD URBANA = 20% DEL PARQUE MUNICIPAL DE VIVIENDA DEBE SER VIVIENDA SOCIAL EN ALQUILER
  - EL NO CUMPLIMIENTO DEL OBJETIVO IMPLICA UNA MULTA AL AYUNTAMIENTO DE 150 EUROS POR VIVIENDA DE MENOS
  - DEBE HABER UN PLAN PARA RECUPERAR EL RETRASO EN MENOS DE 20 AÑOS
- **AYUDAS AL PARQUE DE VIVIENDA SOCIAL EN ALQUILER**
  - AYUDAS FISCALES Y DIRECTAS A LA PRODUCCION O COMPRA DE VIVIENDA SOCIAL EN ALQUILER (18.000 MILLONES DE EUROS EN EL 2005 – 36% SUBVENCIONES PUBLICAS, 5% FONDOS PROPIOS Y 59% FINANCIADO CON LOS 110.000 MILLONES DE LA CARTILLA A)
  - AYUDAS FISCALES, FINANCIERAS Y DIRECTAS ROBIEN, BORLOO ANTOGUO Y NUEVO AL ALQUILER MODERADO DE VIVIENDA PRIVADA

### **3.A).- BUENAS PRACTICAS EN LA UE**

- AYUDAS A LA REHABILITACION DE VIVIENDAS EN ALQUILER EXISTENTES (ANAH, OPAH, PST, etc.
- AYUDAS A LA REHABILITACION DEL PARQUE DE ALQUILER SOCIAL
- AYUDAS PERSONALES A LA COMPRA, PERO SOBRE TODO AL ALQUILER (5 MILLONES DE BENEFICIADOS, UNOS 9.500 MILLONES DE EUROS AL AÑO)
- **HLMs**
- **BARRIOS HLMs, ZUS (ZONAS URBANAS SENSIBLES), POLITICAS NIMBY**
- **MAS DE 30.000 DE EUROS AL AÑO, AHORRO POPULAR A FAVOR DEL ALQUILER, SIN ESTIMULOS FISCALES A LA COMPRA, CON LIMITACION LEGAL DEL ENDEUDAMIENTO BANCARIO, CON UN PARQUE DE ALQUILER TOTAL DE MAS DEL 50% DE LAS VIVIENDAS, CON UNA FUERTE RED PUBLICA DE ALQUILER SOCIAL (MAS DE UN 30% DEL TOTAL DEL PARQUE FRANCES), CON UNAS HLMs CON CAPACIDAD DE GESTION E INCLUSO DE CONFRONTACION CON EL PODER POLITICO Y ECONOMICO, CON TODO TIPO DE AYUDAS AL ALQUILER SOCIAL, PRIVADO LIMITADO, REHABILITACION, ETC ... Y SIN EMBARGO LA OFERTA PUBLICA ES MUCHO MAYOR QUE LA DEMANDA Y HAY UN SENTIMIENTO DE INSATISFACCION CIUDADANA (ESPECIALMENTE FUERTE EN ALGUNAS AGLOMERACIONES URBANA), AUNQUE CREO QUE HAN LOGRADO PONER EN PIE DURANTE DECADAS UNA ALTERNATIVA SOLVENTE AL MERCADO.**

### 3.A).- BUENAS PRACTICAS EN LA UE

- OTROS EJEMPLOS:

- ALQUILER “PRIVADOS” REGULADOS – **ALEMANIA**
- PARQUE PUBLICO MUNICIPAL DE AMSTERDAM – **HOLANDA**
- ETC

- Y TAMBIEN PODEMOS ESTUDIAR BUENAS PRACTICAS NO EUROPEAS:

- AFFORDABLE HOUSING EN VANCOUVER (**CAN**)
- INCLUSIONARY HOUSING EN CALIFORNIA (**EE.UU**)
- HONG KONG HOUSING AUTHORITY (**CHINA**)

### **3.A).- BUENAS PRACTICAS EN EUSKADI**

- **¿PORQUE HABLAR EN PRIMER LUGAR DE EUSKADI?**

- EUSKADI ES UNA C.A PIONERA EN MATERIA DE URBANISMO DESDE 1994
- TAMBIEN EN VP, ALQUILER PUBLICO Y MOVILIZACION DE VIVIENDA VACIA DESDE EL 2001
- ES DE LAS POCAS CC.AA EN LAS QUE SE HA PASADO DEL DISCURSO TEÓRICO DEL ALQUILER PUBLICO A LA INCIPIENCIA DE UN PARQUE DE ESAS CARACTERISTICAS
- AUNQUE EL PUNTO DEL QUE SE PARTÍA Y EN EL QUE SE ESTA SIGUE SIENDO MALO: 94% DE PROPIEDAD, SOBRE 5% ALQUILER PRIVADO Y MENOS DEL 2% DE ALQUILER SOCIAL.

- **TIPOS DE ACTUACIONES EN MATERIA DE ALQUILER PROTEGIDO**

1. PARQUE GUBERNAMENTAL
2. AYUDAS GUBERNAMENTALES A AYUNTAMIENTOS Y PROMOTORES PRIVADOS
  1. ACTUACIONES MACRO
  2. ACTUACIONES MICRO
3. BIZIGUNE
4. ADAs
5. VVMM BILBAO Y DONOSTIAKO ETXEGINTZA
6. SESTAO BERRI 2010
7. GOIZTIRI BARAKALDO
8. ALOKABIDE / ASEA

### **3.A).- BUENAS PRACTICAS EN EUSKADI**

#### **• PARQUE GUBERNAMENTAL**

- PARQUE **PERMANENTE** DEL GV DE VS EN ALQUILER
- PARQUE TEMPORAL DE **ALOKABIDE** (GV, VISESA, CAJAS DE AHORROS) DE VS Y VPO EN ALQUILER
- (inter alia) AYUNTAMIENTO DE **VITORIA-GASTEIZ** – GOBIERNO VASCO

#### **• AYUDAS AL ALQUILER DEL GV (AAPP Y PRIVADOS)**

- **MACRO** (PROMOCIONES DE 100 EN ADELANTE)
  - AYUNTAMIENTO DE BILBAO (VV.MM BILBAO) Y AYUNTAMIENTO DE DONOSTI (DONOSTIAKO ETXEGINTZA)
  - CAJA VITAL (VITALQUILER) – GOBIERNO VASCO
- **MICRO** (UNO O VARIOS PORTALES)
  - AYUNTAMIENTO TOLOSA (VOIGHT) – GOBIERNO VASCO (SUELO MUNICIPAL + CONCURSO DE ADJUDICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE VPP + CON OBLIGACIÓN DE DESTINAR UNO O VARIOS PORTALES A VS EN ALQUILER + COMPROMISO DE VENTA DE LA VS A PRECIO DE CALIFICACIÓN AL GOBIERNO + AYUDAS AL ALQUILER DEL GV = OFERTAS DE PROMOTORES PRIVADOS).
    - AYUNTAMIENTO RENUNCIA A PARTE DEL VALOR DEL SUELO (AL IMPONER ALQUILER DE VPP) Y EL GV FINANCIA LA OPERACIÓN CON AYUDAS.
    - DOS AAPP COMPARTEN LOS COSTES Y LA GESTIÓN DE PEQUEÑAS PROMOCIONES EN ALQUILER
  - AYUNTAMIENTO DE HERNANI (TXANTXILLA) – GOBIERNO VASCO (IDEM + COMPROMISO DE VENTA DE LA VS A PRECIO DE CALIFICACIÓN AL AYUNTAMIENTO HERNANI)
- **ALOKABIDE** COMO PRESTADOR DE SERVICIOS A LOS AYUNTAMIENTOS

### 3.A).- BUENAS PRACTICAS EN EUSKADI

- AYUDAS AL ALQUILER DEL GV (AAPP Y PRIVADOS)

## AYUDAS DEL GOBIERNO VASCO AL ALQUILER PROTEGIDO - PROMOCION

		TIPO DE ACTUACIÓN PROTEGIBLE		
		PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PARA ARRENDAMIENTO PROTEGIDO		
		PROMOCIÓN PARA VENTA A TERCERO Y POSTERIOR ALQUILER PROTEGIDO CON RENTA DE VP DE RÉGIMEN ESPECIAL	PROMOCIÓN PARA ARRENDAMIENTO PROTEGIDO CON RENTA DE VP DE RÉGIMEN ESPECIAL O <75% VPO DE RÉGIMEN GENERAL	PROMOCIÓN PARA ARRENDAMIENTO PROTEGIDO CON RENTA DE VPO DE RÉGIMEN GENERAL
		AYUDA DIRECTA Y SUBSIDIACIÓN DE PRÉSTAMO		
PLAZO ALQUILER	PRÉSTAMO CUALIF.	100% COSTES DE ASISTENCIA TÉCNICA Y COSTES VINCULADOS A LA URBANIZACIÓN EN PROMOCIÓN CONCERTADA/ CONVENIADA (MÁXIMO 3.000 EUROS/VIVIENDA O 5.500 EUROS/VIVIENDA EN ARI)		
15 AÑOS	20 (+3) AÑOS	24.000 EUROS/VIVIENDA	18.000 EUROS/VIVIENDA	10.000 EUROS/VIVIENDA
		0% (MÁXIMO 20 AÑOS)	1% (MÁXIMO 20 AÑOS)	SIN SUBSIDIACIÓN
50 AÑOS	30 (+3) AÑOS	24.000 EUROS/VIVIENDA	40.000 EUROS/VIVIENDA	20.000 EUROS/VIVIENDA
		0% (MÁXIMO 20 AÑOS)	1% (MÁXIMO 20 AÑOS)	SIN SUBSIDIACION

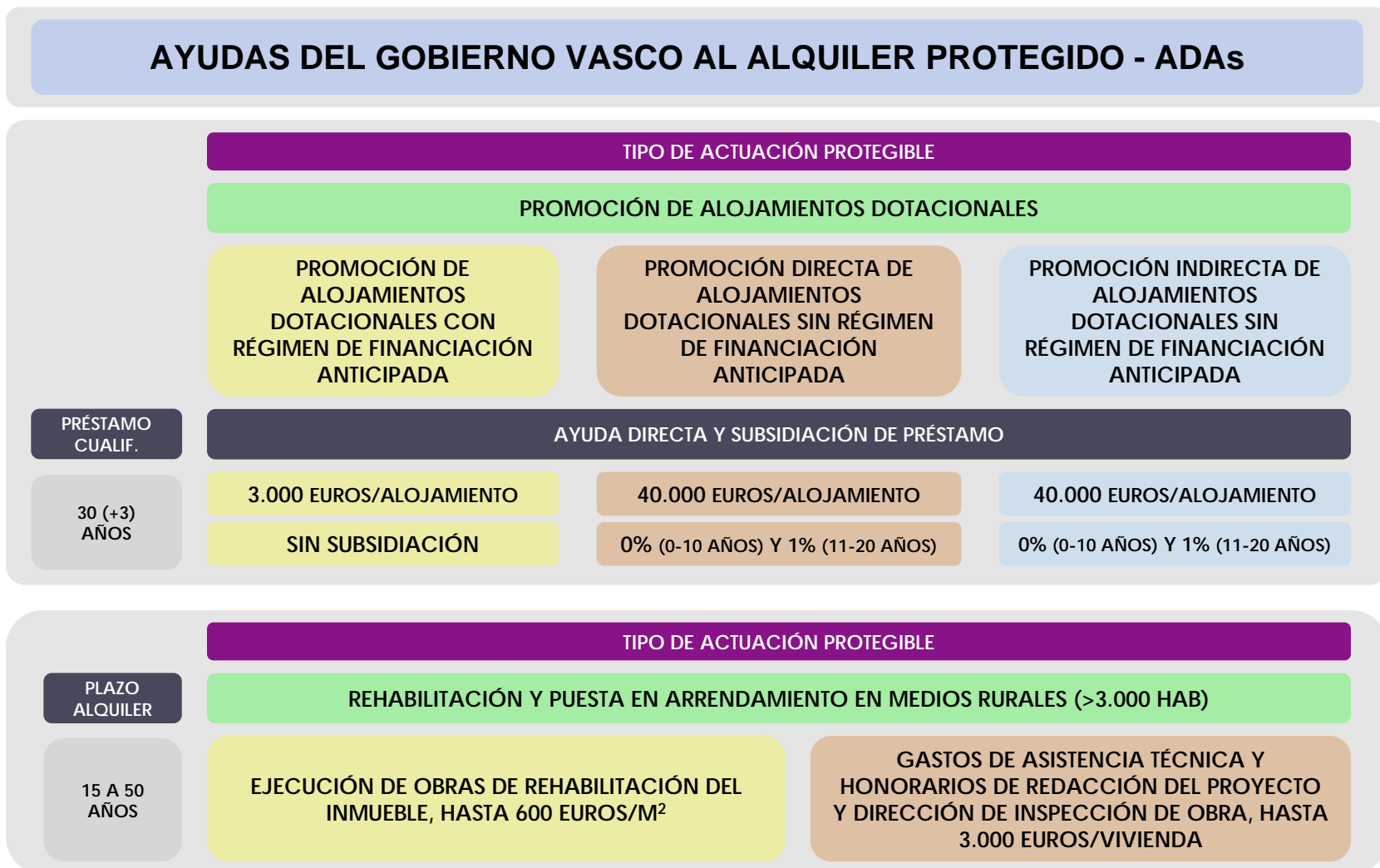
**3.A).- BUENAS PRACTICAS EN EUSKADI**

• **AYUDAS AL ALQUILER DEL GV (AAPP Y PRIVADOS)**

AYUDAS DEL GOBIERNO VASCO AL ALQUILER PROTEGIDO - ADQUISICION				
TIPO DE ACTUACIÓN PROTEGIBLE				
ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS PARA ARRENDAMIENTO PROTEGIDO				
		ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES PARA ARRENDAMIENTO PROTEGIDO CON RENTA DE VP DE RÉGIMEN ESPECIAL	ADQUISICIÓN PARA ARRENDAMIENTO PROTEGIDO CON RENTA DE VP DE RÉGIMEN ESPECIAL O <75% VPO DE RÉGIMEN GENERAL	ADQUISICIÓN PARA ARRENDAMIENTO PROTEGIDO CON RENTA DE VPO DE RÉGIMEN GENERAL
PLAZO ALQUILER	PRÉSTAMO CUALIF.	AYUDA DIRECTA Y SUBSIDIACIÓN DE PRÉSTAMO		
15 AÑOS	20 (+3) AÑOS	18.000 EUROS/VIVIENDA	18.000 EUROS/VIVIENDA	10.000 EUROS/VIVIENDA
		1% (MÁXIMO 20 AÑOS)	1% (MÁXIMO 20 AÑOS)	SIN SUBSIDIACIÓN
50 AÑOS	30 (+3) AÑOS	20.000 EUROS/VIVIENDA	40.000 EUROS/VIVIENDA	20.000 EUROS/VIVIENDA
		1% (MÁXIMO 20 AÑOS)	1% (MÁXIMO 20 AÑOS)	SIN SUBSIDIACION

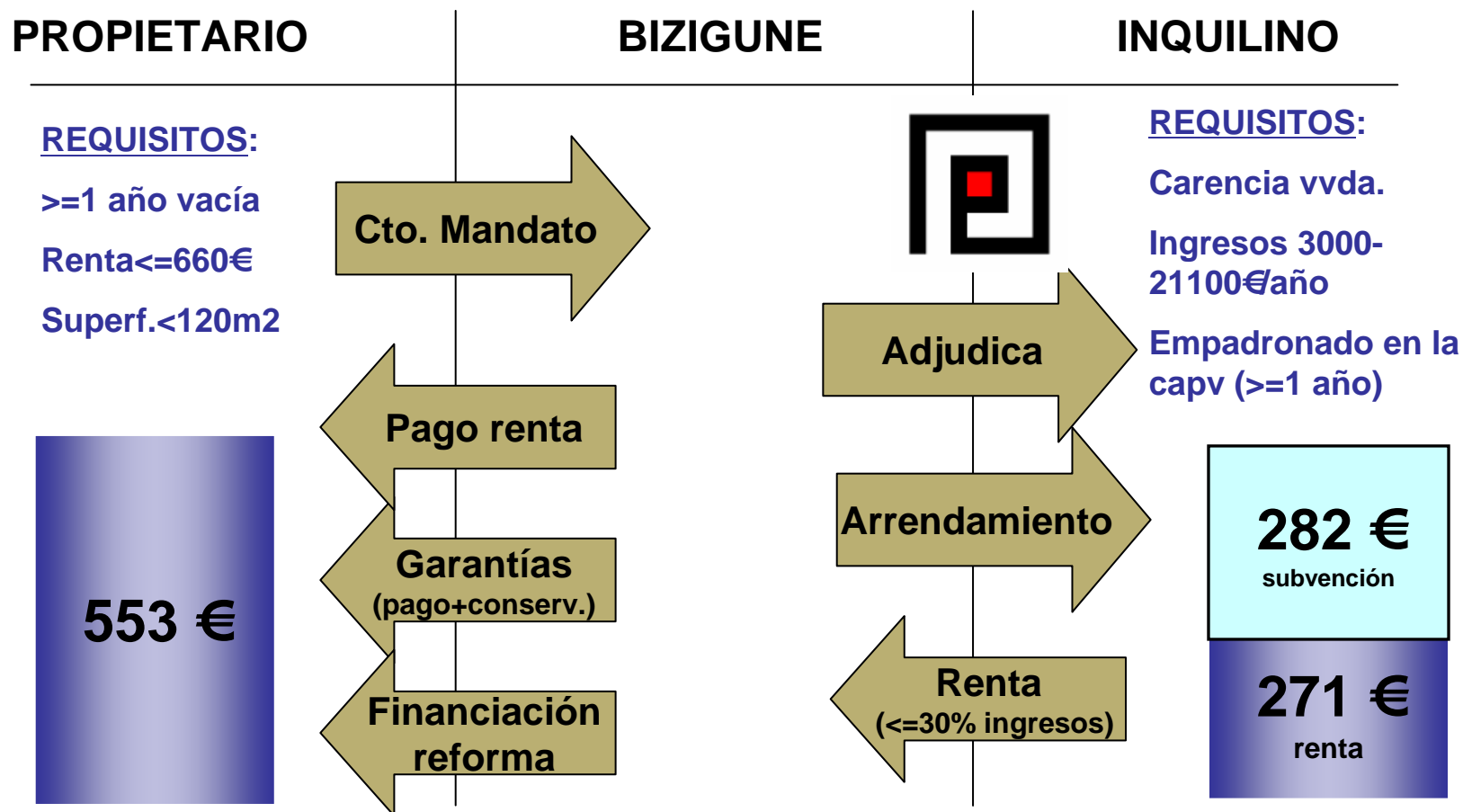
**3.A).- BUENAS PRACTICAS EN EUSKADI**

• **AYUDAS AL ALQUILER DEL GV (AAPP Y PRIVADOS)**



### 3.A).- BUENAS PRACTICAS EN EUSKADI

- BIZIGUNE



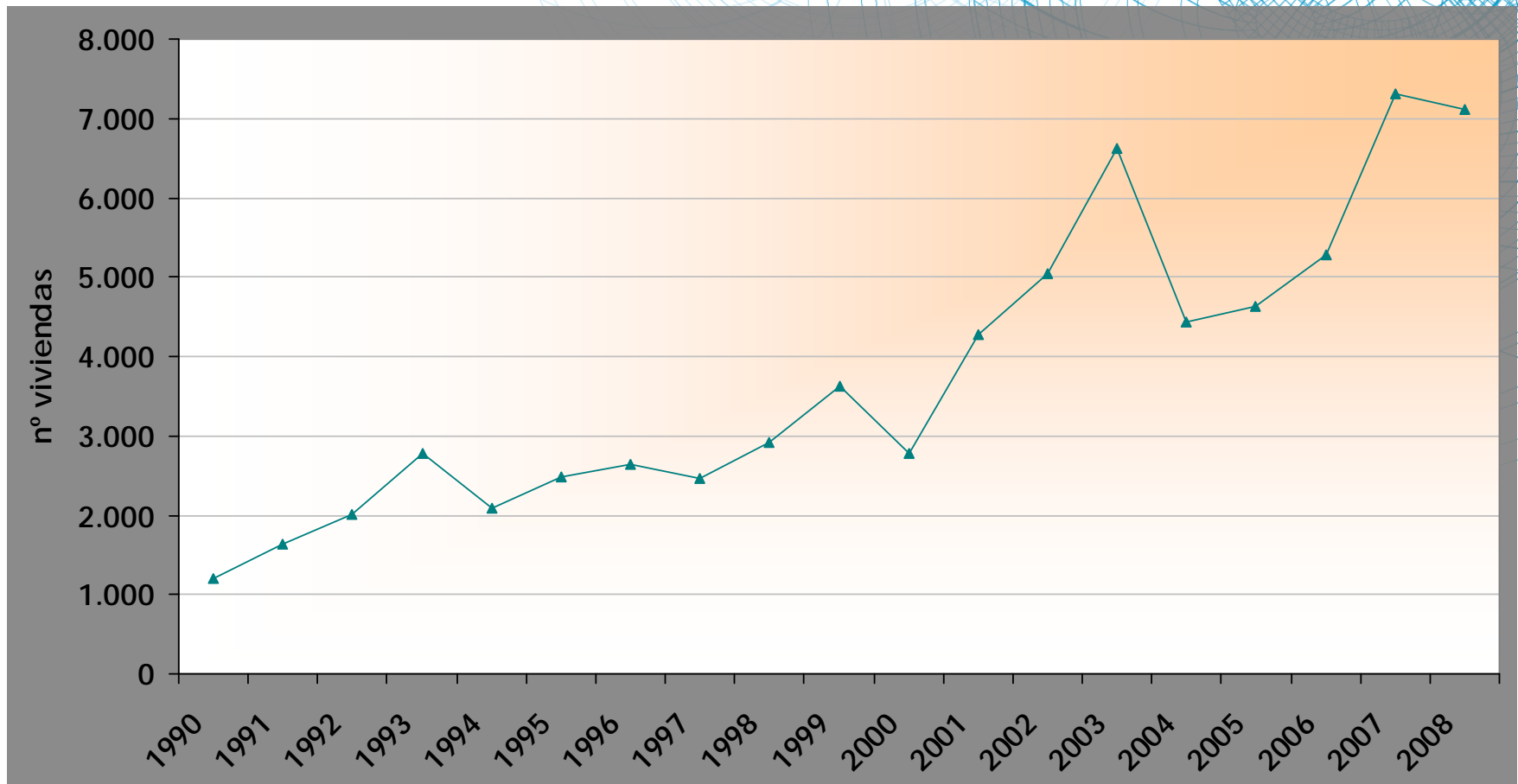
### 3.A).- BUENAS PRACTICAS EN EUSKADI

- **RED AUTONOMICA de ADAs**
- **VVMM DE BILBAO**
  - 90 AÑOS DE HISTORIA, SIEMPRE SE AUTOFINANCIADO (AUNQUE QUIZÁS TENGAN QUE RECURRIR AL ENDEUDAMIENTO)
  - GESTIONA TODO SU PARQUE EN ALQUILER SOCIAL EXCLUSIVAMENTE (RENTA MEDIA DE 228 €)
  - HAN LLEGADO A GESTIONAR MÁS DE 7.500 VIVIENDAS, HOY SON 3.522, ADEMÁS DE 936 LOCALES
  - RECIENTEMENTE HA LLEVADO A CABO UN PROGRAMA DE VENTA DE VIVIENDAS A SUS INQUILINOS (APROXIMADAMENTE 1.800), LO QUE NOS HA PERMITIDO REJUVENECER PARCIALMENTE EL PARQUE DE VIVIENDAS Y ESTÁ DESARROLLANDO UN AMBICIOSO PROGRAMA DE INVERSIONES QUE PREVÉ EN EL PLAZO DE 10 AÑOS (2204-2013) INCORPORAR 1.984 NUEVAS VPP EN ALQUILER CON UNA INVERSIÓN TOTAL DE 231 M €
  - INCORPORANDO CRITERIOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD, PALIANDO PROBLEMAS DE ACCESIBILIDAD DEL PARQUE ANTIGUO SIN ASCENSORES.
- **SESTAO BERRI** en muchas ocasiones se combina realojos, intervención social, gestión de alquiler protegido, regeneración urbana ... \*
- **GOIZTIRI BARAKALDO** alquiler social de personas en riesgo de exclusión social / acción de la sociedad civil (con un pequeño apoyo de las AAPP) \*
- **ALOKABIDE / ASEA** el carácter mixto (servicio publico, de contenido económico-financiero, pero con gran trascendencia social) del alquiler público.

\* Premio de la AVS

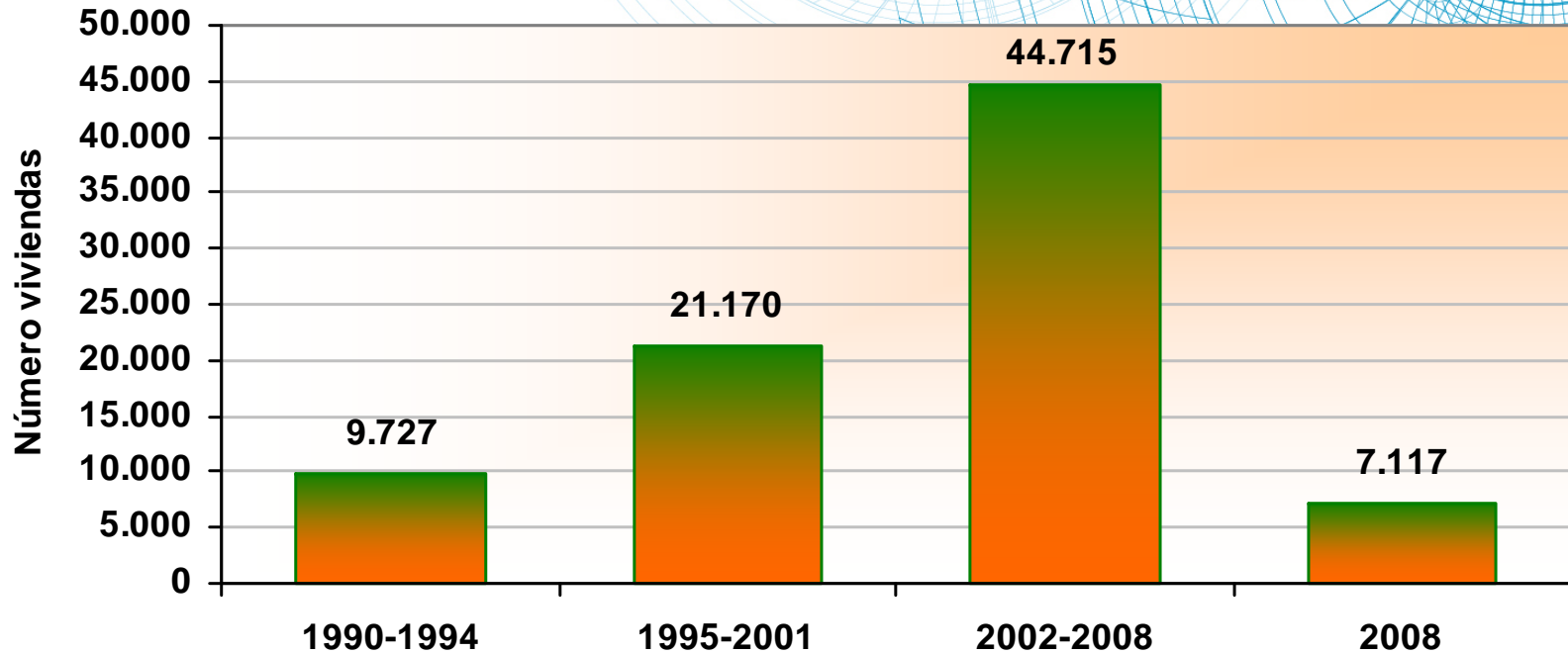
### 3.A).- BUENAS PRACTICAS EN EUSKADI

#### VIVIENDA PROTEGIDA INICIADA ANUAL: 1990-2008



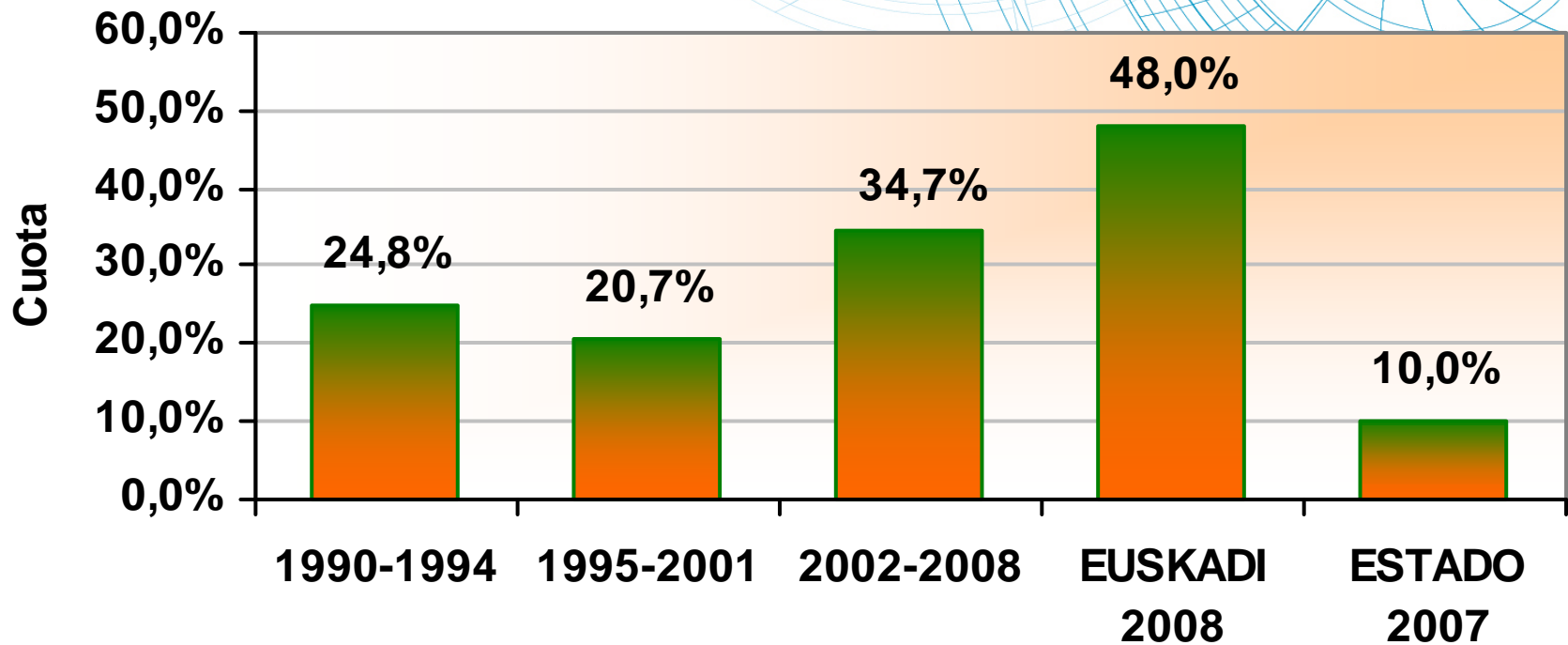
### 3.A).- BUENAS PRACTICAS EN EUSKADI

#### VIVIENDA PROTEGIDA INICIADA POR PERIODOS 1990-2008



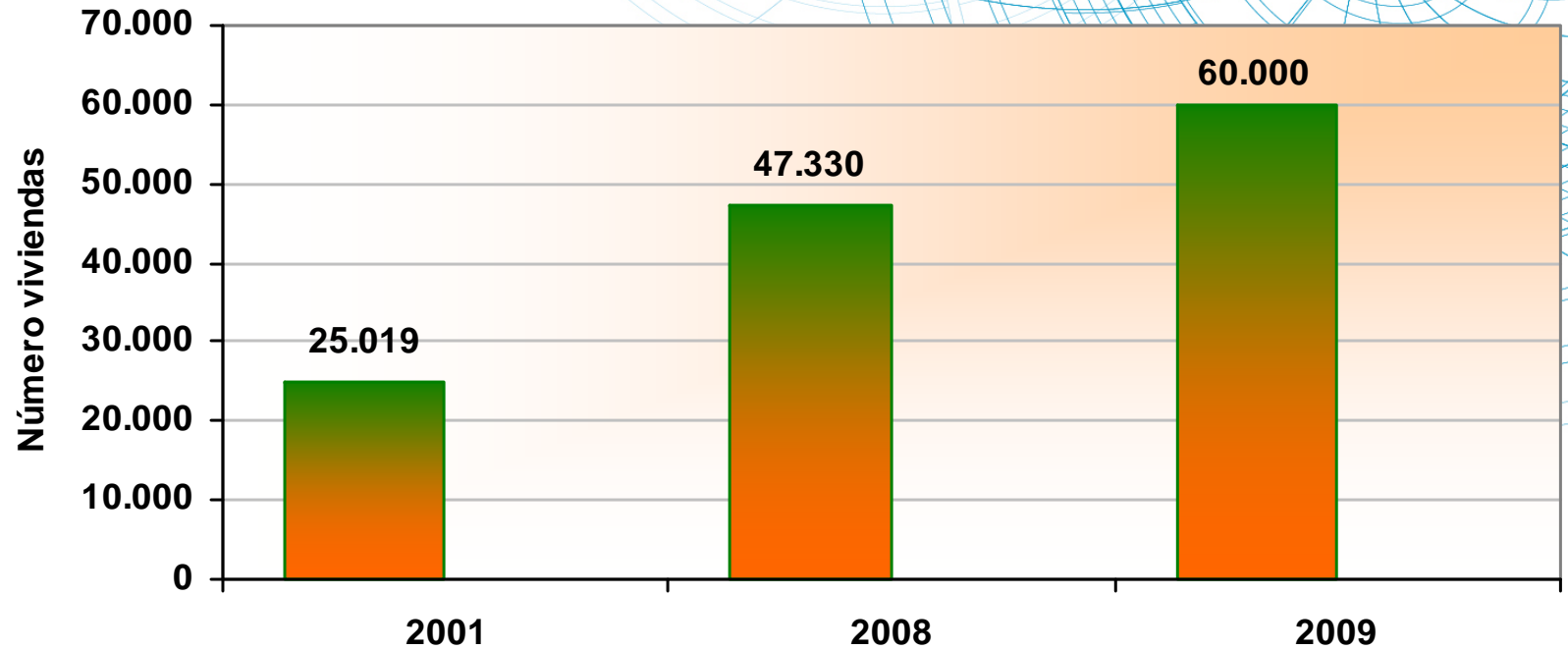
### 3.A).- BUENAS PRACTICAS EN EUSKADI

CUOTA MERCADO VIVIENDA PROTEGIDA: 1990-2008



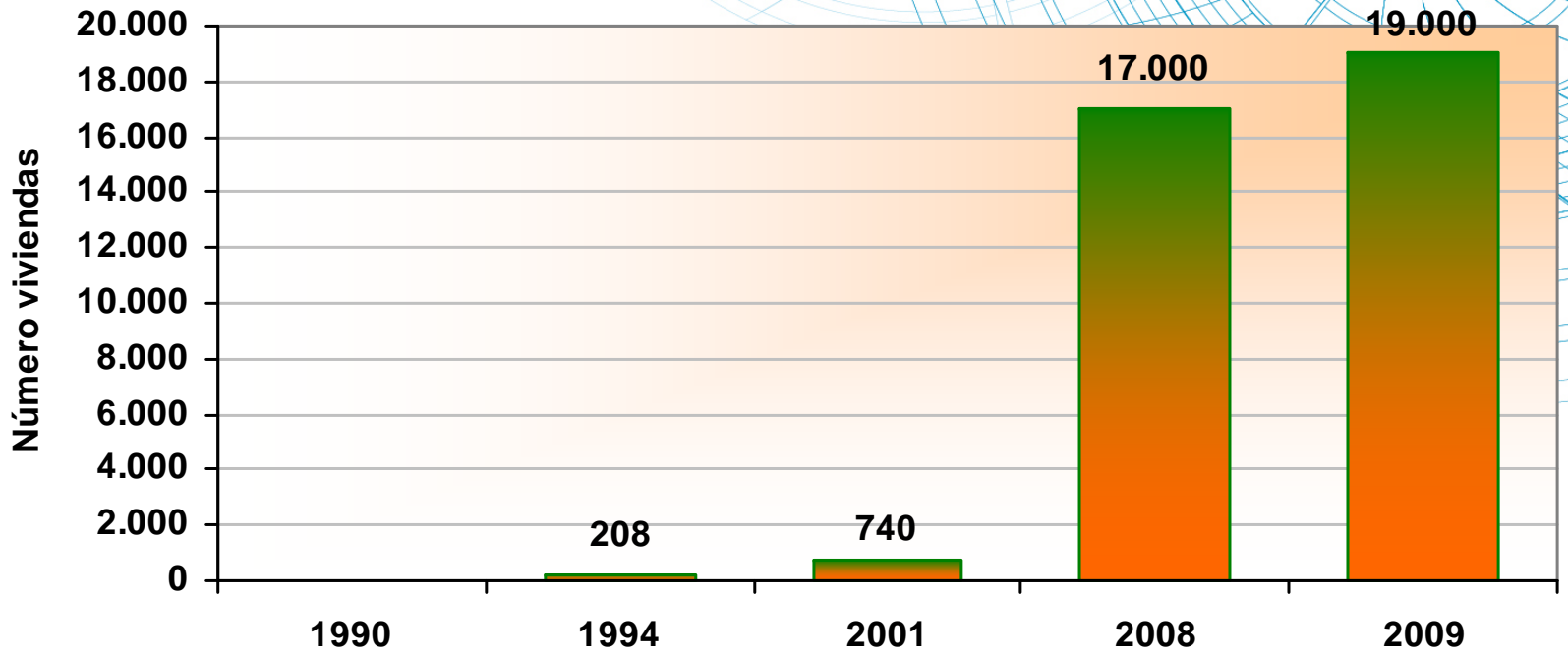
### 3.A).- BUENAS PRACTICAS EN EUSKADI

#### PARQUE VIVIENDA PROTEGIDA: 2001 - 2008



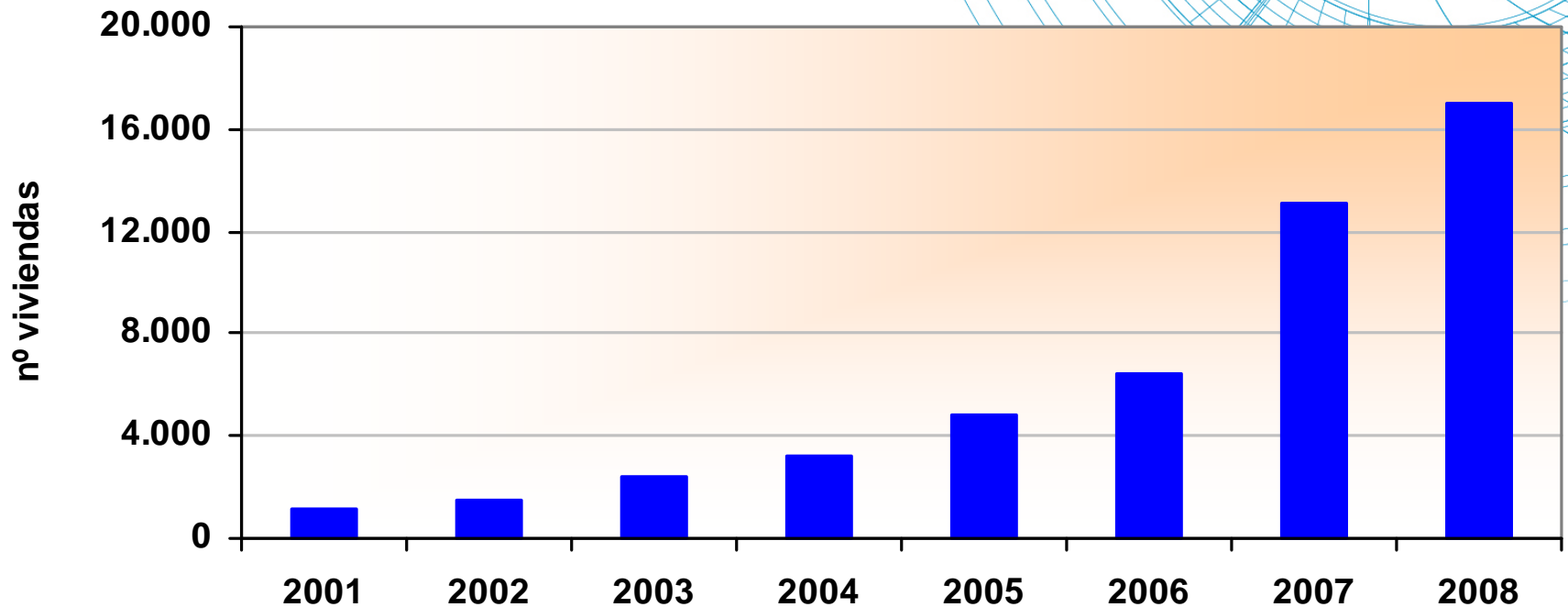
### 3.A).- BUENAS PRACTICAS EN EUSKADI

#### PARQUE ALQUILER PUBLICO VASCO: 1990-2008



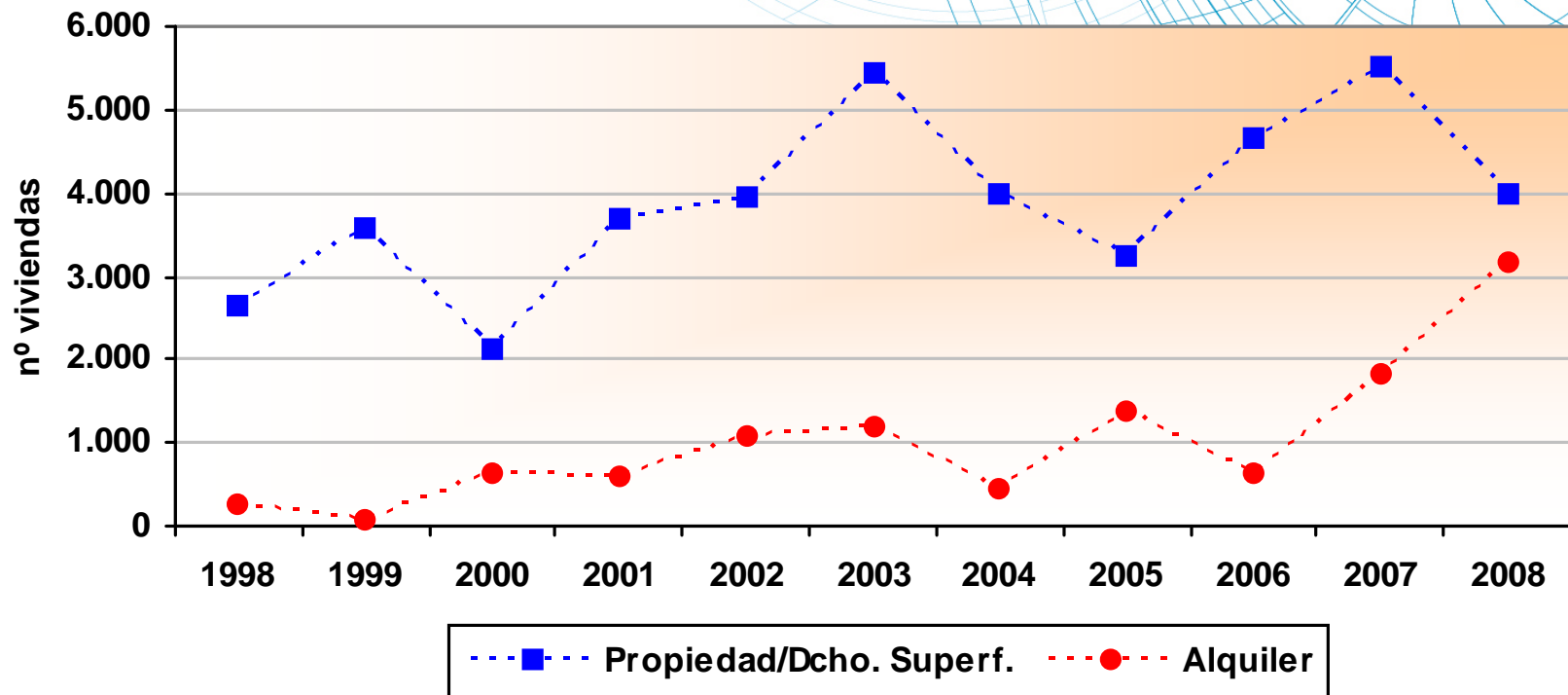
### 3.A).- BUENAS PRACTICAS EN EUSKADI

#### PARQUE ALQUILER PUBLICO (CRECIMIENTO ANUAL): 1990-2008



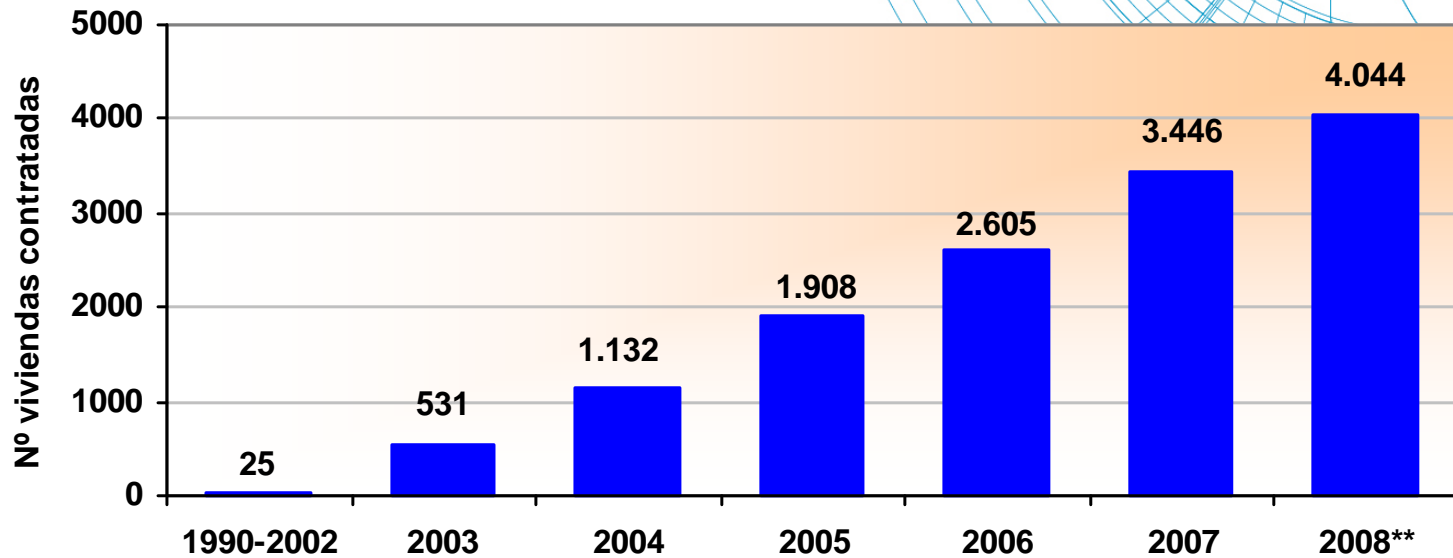
### 3.A).- BUENAS PRACTICAS EN EUSKADI

#### PROPIEDAD (incluye derecho superficie) vs. ALQUILER: 1998-2008



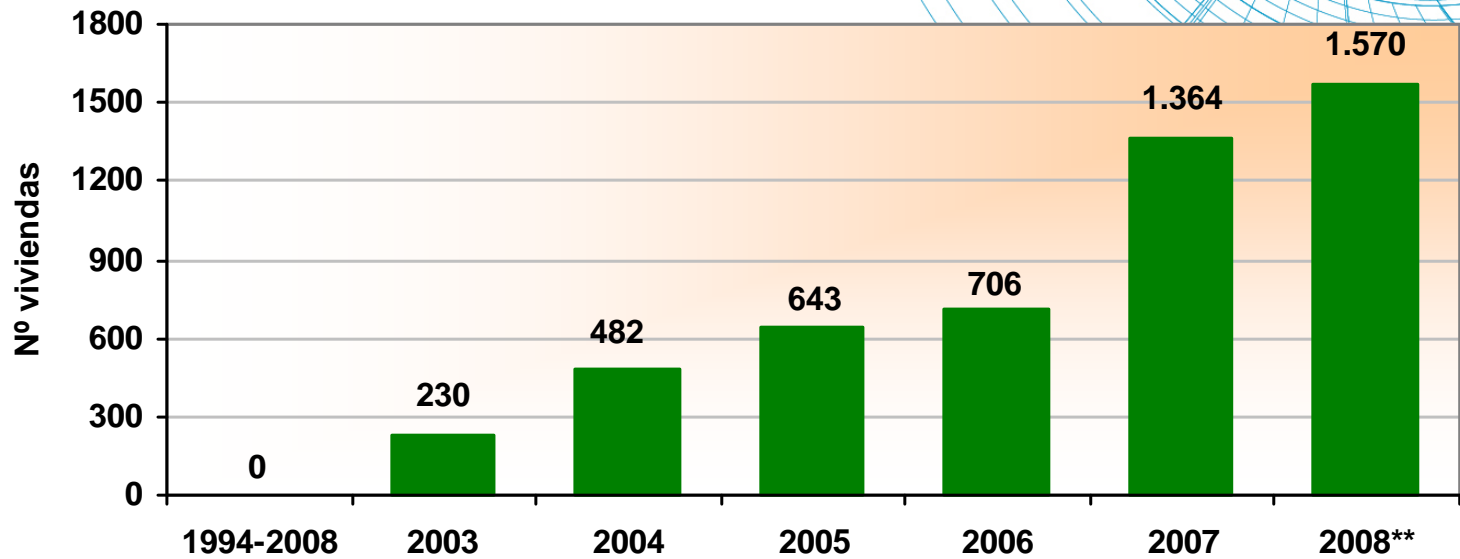
### 3.A).- BUENAS PRACTICAS EN EUSKADI

#### MOVILIZACION VIVIENDA VACIA LIBRE HACIA EL ALQUILER PUBLICO A TRAVES DE BIZIGUNE



### 3.A).- BUENAS PRACTICAS EN EUSKADI

#### EVOLUCION DEL PARQUE PROPIO DE ALOKABIDE: 2003-2008



### **3.B).- BUENAS PRACTICAS EN ESPAÑA**

- **GENERALITAT DE CATALUNYA**

- DESEO DE UN MAYOR PARQUE PÚBLICO DE ALQUILER.
- GRAVES DIFICULTADES PARA OBTENER FINANCIACIÓN DE BANCOS Y CAJAS.
- RECURSO AL **INSTITUTO CATALÁN DEL SUELO**, A COSTA DE QUEDAR AHORA EN UNA SITUACIÓN ECONÓMICA COMPLEJA.
- LA GENERALITAT ESTÁ BUSCANDO POSIBLES VÍAS DE FINANCIACIÓN A TRAVÉS DEL **BANCO EUROPEO INVERSIONES E INSTITUTO CATALÁN DE FINANZAS**, PERO NO HAN DADO RESULTADO DE MOMENTO.
- EL **DERECHO DE SUPERFICIE** PUEDA SER UNA VÍA EFECTIVA, INTERMEDIA ENTRE VENTA PLENA Y ALQUILER.

- **PROGRAMA DE REHABILITACIÓ D'HABITATGES AMB FINALITATS SOCIALS (VILAFRANCA DEL PENEDES):**

- SIMILAR A BIZIGUNE + REHABILITACIÓN + TALLERES FORMACIÓN OCUPACIONAL
- EL AYUNTAMIENTO REHABILITA VIVIENDAS PRIVADAS VACÍAS Y EL PROPIETARIO LAS CEDE DURANTE UN TIEMPO GRATUITAMENTE AL AYUNTAMIENTO PARA QUE GESTIONE EL ALQUILER SOCIAL.
- SE DESTINAN A NECESIDADES SOCIALES DEL MUNICIPIO.
- A MÁS COSTE DE LA REHABILITACIÓN, MÁS TIEMPO DURA LA CESIÓN.
- CON ESTE PROGRAMA HAN REHABILITADO 50 VIVIENDAS

### **3.B).- BUENAS PRACTICAS EN ESPAÑA**

- **VIMUSA (AYUNTAMIENTO DE SABADELL):** PROGRAMA DE CESIÓN BASADO EN BIZIGUNE.

- CON EL PROPIETARIO FIRMAN UN MANDATO DE 6 AÑOS, AUNQUE EL ALQUILER CON EL INQUILINO DURA CINCO.
- LAS VIVIENDAS DEL PROGRAMA TIENEN UNA BONIFICACIÓN DEL 100% DEL IBI.
- SE DAN 9000 EUROS A FONDO PERDIDO PARA REPARACIONES (3000 EUROS LOS PONE EL AYUNTAMIENTO Y EL RESTO, ADIGSA).
- LA RENTA DEL PROPIETARIO ESTÁ ENTRE UN 20 Y UN 30% POR DEBAJO DE LA DE MERCADO.
- LOS INQUILINOS PAGAN ENTRE UN 35 Y UN 40% DE SUS INGRESOS. MÁS INFO:

- **ADIGSA (CATALUNYA):** PROGRAMA DE CESIÓN SIMILAR A BIZIGUNE.

- EL INCASOL GARANTIZA 6 MESES DE PAGO A CUALQUIER ARRENDADOR.
- TIENEN DOS MODALIDADES: CESIÓN (BIZIGUNE) E INTERMEDIACIÓN (ALOKABIDE DONOSTI).
- EL PROPIETARIO TIENE UNA SUBVENCIÓN DE 6000 EUROS.
- MANEJAN EL CONCEPTO “ALQUILER JUSTO”, QUE ES COMO LLAMAN A QUE EL INQUILINO PAGUE EL 30% DE SUS INGRESOS.
- TIENEN UN OBJETIVO DE MOVILIZAR 60.000 VIVIENDAS EN 2016 (FORMA PARTE DEL PACTO NACIONAL POR LA VIVIENDA).

### **3.B).- BUENAS PRACTICAS EN ESPAÑA**

- **PATRONAT MUNICIPAL DE L´HABITAGE DE BARCELONA.**

- GESTIONA UN PARQUE DE VIVIENDA EN ALQUILER BASTANTE EXTENSO.
- ENFOQUE A TRABAJO POR PROCEOS; EL MANTENIMIENTO LO CUIDAN BASTANTE.
- PROGRAMA DE APARTAMENTOS EN ALQUILER PARA MAYORES (COMO ADAS), DESARROLLADO CONJUNTAMENTE CON DPTO ACCIÓN SOCIAL -PROGRAMA DE DINAMIZACIÓN SOCIOCULTURAL, ATENCIÓN MÉDICA Y SOCIAL, ETC-
- IDEM PARA JÓVENES, AUNQUE MENOS COMPLETO.

- **AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA:**

- EXPANSIÓN DE PARQUE MUNICIPAL DE ALQUILER DE VPP, HASTA LAS 2.000 VIVIENDAS ACTUALES.
- GESTION INTEGRAL: REHABILITACION, REGENERACION URBANA, GESTION DE NUEVO PARQUE DE ALQUILER, ADJUDICACION, MANTENIMIENTO, ASISTENCIA SOCIAL, ETC.
- TRABAJO EN RED, SIEMPRE CON VOCACION PREVENTIVA EN TERMINOS DE CONVIVENCIA.

- **ANDALUCÍA:**

- AGENCIAS PRIVADAS QUE INTERMEDIAN Y COBRAN 660 EUROS POR OPERACIÓN.
- AL INQUILINO SE LE SUBVENCIONA EL 40% DE LA RENTA; AL PROPIETARIO SE LE DA (ADEMÁS DEL ALQUILER), 6000 EUROS A FONDO PERDIDO.

- **GALICIA: PROGRAMA AUTONÓMICO SIMILAR A BIZIGUNE (DOS AÑOS Y MEDIO -3.200 VIVIENDAS)**

- EL INQUILINO PAGA EL 20% DE LOS INGRESOS COMO RENTA (EN REALIDAD, PAGA EL 100% Y LUEGO RECIBE UNA SUBVENCIÓN).
- LA RENTA MEDIA DE LOS PROPIETARIOS ES 358 EUROS Y LA RENTA MEDIA DE INQUILINOS ES 176.

## **4.- CONCLUSIONES**

#### **4.- CONCLUSIONES** (EN RELACION A LA CREACION DE PARQUE DE ALQUILER SOCIAL)

- **NO HAY OBSTACULOS JURIDICOS**, ES MÁS, EL DERECHO NOS ESTA APORTANDO TODA CLASE DE INTERESANTES TECNICAS JURIDICAS AL SERVICIO DEL ALQUILER SOCIAL.
- **LAS DIFICULTADES ECONOMICO-FINANCIERAS SON EVIDENTES (SOBRE TODO A CORTO PLAZO), PERO SALVABLES** CONVERGIENDO EN GASTO PUBLICO EN VIVIENDA CON LA UE Y DESARROLLANDO ESQUEMAS DE PARTENERIADO PUBLICO-PRIVADO EN ESTA MATERIA.
- **LAS DIFICULTADES DE GESTION PUEDE QUE SEAN AUN MAYORES (SOBRE TODO A LARGO PLAZO) QUE LAS ECONOMICO-FINANCIERAS.**
- **HAY BUENAS PRACTICAS EUROPEAS Y ESPAÑOLAS QUE DEBEN SER TENIDAS EN CUENTA**, AUNQUE NUNCA COPIADAS ACRITICA Y MIMETICAMENTE
- **HAY QUE APRENDER DE LOS ERRORES** (SOCIALES, PRESUPUESTARIOS, POLITICOS, URBANISTICOS, ETC) QUE SE HAN COMETIDO INCLUSO EN LOS *LEADING CASES*.
- **HAY SOCIEDADES QUE HAN INICIADO E INCLUSO CONCLUIDO EL CAMINO HACIA LA VIVIENDA COMO UN DERECHO SUBJETIVO EXIGIBLE ANTE LOS TRIBUNALES** (EN AUSTRIA Y SUECIA SE PRODUCE DE FACTO, SIN NECESIDAD DE LEY; FRANCIA Y ESCOCIA SE LO HAN PLANTEADO COMO OBJETIVO DE POLITICA PUBLICA, PERO TAMBIEN COMO DERECHO CIUDADANO CON TUTELA JUDICIAL EFECTIVA).
- **SI TODAS ESTAS SOCIEADES PUEDEN, EUSKADI Y ESPAÑA TAMBIEN PUEDEN HACERLO. ESTAMOS ANTE UN PROBLEMA DE VOLUNTAD POLITICA, NO CULTURAL O DE FACTIBILIDAD.**

## **4.- CONCLUSIONES** (EN RELACION A LA CREACION DE PARQUE DE ALQUILER SOCIAL)

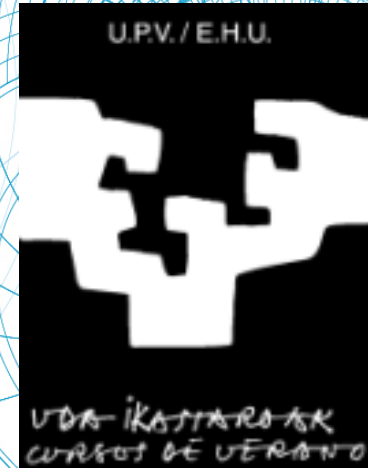
- EN UNA SITUACION DE **CRISIS ECONOMICA** COMO LA ACTUAL EL RETO ES MAS DIFICIL TODAVIA.
- PERO ALGO DEBEMOS APRENDER DE UNA DECADA (1997-2008) MUY DISFUNCIONAL EN MATERIA DE URBANISMO Y VIVIENDA EN ESPAÑA
  - **SI NO MODIFICAMOS NUESTRO MODELO URBANISTICO EN EL SIGUIENTE CICLO INMOBILIARIO ALCISTA SE VOLVERAN A PRODUCIR LOS MISMOS EFECTOS NEGATIVOS DE ESTOS ULTIMOS AÑOS.**
  - EN REALIDAD, **SERIAN AUN MAS PERNICIOSOS.**
- PARA LOS PROXIMOS DIEZ AÑOS CREO QUE SERIA DE INTERES PROFUNDIZAR EN CONCEPTOS COMO:
  - **ESTADO SOCIAL E INTERVENCION PUBLICA**
  - **SERVICIO PUBLICO DE VIVIENDA**
  - **FOMENTO (AYUDAS PUBLICAS) COMO VECTOR DE LEGITIMACION DE LA INTERVENCION PUBLICA EN MATERIA DE URBANISMO Y VIVIENDA**
  - **PARQUE PERMANENTE PUBLICO DE VIVIENDA DE ALQUILER**

#### 4.- CONCLUSIONES (EN RELACION A LA CREACION DE PARQUE PUBLICOS DE ALQUILER PROTEGIDO)

- **MOVILIZACION DE VIVIENDA VACIA HACIA EL ALQUILER SOCIAL**
- **DERECHO DE SUPERFICIE COMO INTERESANTE *TERTIUM GENIUS***
- **RESERVAS LEGALES DE SUELO PARA VL Y VPP EN ALQUILER**
- **SUPERACION DEL TABU DE LA REGULACION LEGAL DEL ALQUILER PRIVADO, INCLUSO SIN AYUDAS PUBLICAS**
- **LA VIVIENDA COMO DERECHO SUBJETIVO Y NO COMO PRINCIPIO RECTOR DE POLITICA SOCIAL Y ECONOMICA**
- **SOLIDARIDAD URBANA Y COHESION SOCIAL**
- **URBANISMO INCLUSIVO**
- **LA CIUDAD COMO AMBITO DE DISFRUTE DE LOS DDFP Y LLPP DE TODA LA CIUDADANIA**
- **DESLADRILLIZACION DE LA ECONOMIA ESPAÑOLA AL SERVICIO DE LA ECONOMIA DEL CONOCIMIENTO, EL I+D+i, LA INNOVACION ECONOMICA Y SOCIAL, LA REVOLUCION VERDE EN MATERIA DE ENERGIA Y TRANSPORTES, ETC.**



**XXVIII Cursos de Verano  
XXI Cursos europeos  
Universidad del País Vasco  
Donostia – San Sebastián, 2009**



**POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA Y SUELO EN UN CONTEXTO DE CRISIS ECONÓMICA Y FINANCIERA**

**“BUENAS PRÁCTICAS SOBRE EL DESARROLLO DEL PARQUE DE ALQUILER EN LA C.A.P.V”**

- **ESTA PONENCIA ESTA A VUESTRA DISPOSICION EN SLIDESHARE.NET:**

**<http://www.slideshare.net/javierburonc/buenas-practicas-en-materia-de-alquiler-publico>**

- **PODEIS ENCONTRAR INFORMACION SOBRE URBANISMO Y VIVIENDA EN MI BLOG <http://leolo.blogspot.com>**

- **Y ESTOY A VUESTRA DISPOSICION EN MI EMAIL [javierburonc@telefonica.net](mailto:javierburonc@telefonica.net)**

**MUCHAS GRACIAS POR VUESTRA ATENCION**