

# PROCESO DE INMERSIÓN PARTICIPATIVA: ANÁLISIS TEMÁTICA DEL CONTENIDO DE LAS ENTREVISTAS

## Contenido

1.	Introducción, contexto y finalidad .....	4
1.1.	El proceso de inmersión participativa .....	5
1.2.	Los agentes entrevistados .....	5
1.3.	Valoración general de la participación .....	7
1.4.	Equipo de trabajo .....	7
2.	Selección temática: Descripción y análisis de los aspectos más relevantes .....	9
2.1	El derecho a la vivienda .....	9
2.1.1	Enfoque inicial .....	9
2.1.2	Derecho a la Vivienda como derecho fundamental .....	10
2.1.3	Viabilidad económica de la implantación del derecho subjetivo .....	11
2.1.4	Exclusión .....	11
2.1.5	Conflicto entre derecho vivienda y habitabilidad .....	12
2.2	Vivienda “de interés público” .....	13
2.2.1	Tipologías de vivienda “de interés público”, VP vs. vivienda social .....	13
2.2.2	VP sólo en alquiler provoca problema de financiación .....	13
2.2.3	Vivienda protegida en venta .....	14
2.2.4	Proyecto de parque de vivienda pública en alquiler .....	15
2.2.5	Viviendas públicas existentes .....	15
2.2.6	Viviendas vacías, stock, uso anormal .....	16
2.2.7	Modelos alternativos de acceso a la vivienda .....	17
2.3	Instrumentos de intervención pública en el mercado de la vivienda .....	18
3	Resúmenes de las entrevistas .....	21

---

3.1	Entidades de la Administración entrevistadas .....	21
3.1.1	Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de la Consellería de vivienda, obras públicas y vertebración del territorio. ....	21
3.1.2	Vicepresidencia y Consellería de igualdad y políticas inclusivas.....	24
3.1.3	Dirección General de Consumo, Consellería de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo .....	26
3.1.4	Entidad de Infraestructuras de la Generalitat (EIGE).....	28
3.1.5	Institut Valencià de la Joventut.Generalitat Jove (IVAJ.GVA JOVE) .....	31
3.1.6	Direcciones Territoriales .....	33
3.1.7	Federación Valenciana de Municipios y Provincias.....	37
3.1.8	Ayuntamientos de Alicante y Elche.....	39
3.1.9	Ayuntamiento de Castellón de la Plana y Valencia .....	43
3.2	Entidades entrevistadas de profesionales y empresarios del sector de la vivienda... ..	45
3.2.1	Colegio oficial de Arquitectos y Consejo general de Arquitectura Técnica .....	45
3.2.2	Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Valencia.....	47
3.2.3	Colegio de Abogados y Colegio de Procuradores.....	50
3.2.4	Colegio de Registradores y Colegio de Notarios .....	53
3.2.5	FEVEC y PROVIA.....	56
3.2.6	Asociaciones de Promotores y Consejo de Cámaras .....	60
3.2.7	Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS).....	62
3.2.8	Cooperativas de viviendas.....	64
3.2.9	Entidades financieras 1 .....	67
3.2.10	Entidades financieras 2 .....	69
3.3	Entidades de usuarios entrevistadas.....	72
3.3.1	Plataforma de Afectados por la Hipoteca de Valencia (PAH) .....	72
3.3.2	Confederación de Asociaciones de Vecinos y Consumidores de la Comunitat Valenciana (CaveCova) .....	75
3.3.3	Asociaciones de Consumidores.....	76
3.3.4	Organizaciones sindicales.....	80
3.3.5	Comité de Entidades Representantes de Personas con Discapacidad (CERMI)..	83
3.3.6	Defensora del Discapacitado.....	85
3.3.7	Caritas.....	86
3.3.8	Colegio de Trabajo Social de Valencia.....	88
3.3.9	FAGA.....	90

3.3.10	Fundación Secretariado Gitano.....	91
3.3.11	Federación Maranatha.....	92

## 1. Introducción, contexto y finalidad

Una de las prioridades declaradas por el gobierno surgido de la IXª legislatura de la Comunitat Valenciana es la elaboración de una nueva ley de vivienda, para adecuar el marco legislativo a los cambios conceptuales experimentados en las políticas públicas de vivienda en España a inicios del S.XXI.

Con el fin de asegurar una participación temprana de todos los agentes sociales, económicos y administrativos en la elaboración de la ley, se han tomado varias medidas, entre las cuales una ronda de entrevistas con una amplia representación de los diferentes agentes.

El objetivo de esta ronda de entrevistas ha sido conocer las necesidades y propuestas de los distintos colectivos, para poder tomarlas en cuenta desde los inicios de la elaboración de la futura ley, y conseguir de ese modo un texto legislativo más completo y consensado, que ofrezca respuesta a las problemáticas con las que los actores se encuentran en su día a día.

Este documento refleja el resultado de las entrevistas, si bien contiene también un análisis de las apreciaciones recibidas y una elaboración mayor cuando se trata de aspectos que, a juicio del equipo experto, merecen una mayor reflexión. En este sentido, se ha considerado interesante destinar un apartado del documento a la **selección de las materias especialmente relevantes** surgidas en las entrevistas, que de algún modo supondrán una exigencia de posicionamiento al gobierno promotor de la ley, y al legislador posteriormente. En concreto, se han seleccionado tres grandes temáticas, cada una de ellas desglosada en diversos apartados:

- El derecho a la vivienda.
- Vivienda “de interés público”.
- Instrumentos de intervención pública en el mercado de la vivienda.

Igualmente, en documentos separados se ha elaborado un específico **Dictamen jurídico sobre “Vivienda, función social y deber de ocupación de las viviendas”**, que permite adoptar criterios de actuación teniendo en cuenta los posicionamientos del Tribunal Constitucional en la materia. Y también se ha elaborado un documento separado que desarrolla de forma sintética cuáles son, a juicio del equipo y teniendo en consideración el debate vigente en la actualidad, los **10 temas esenciales que debería contener un Anteproyecto de ley** de la vivienda.

## 1.1. El proceso de inmersión participativa

Del 26 al 30 de octubre de 2015 se ha realizado un proceso concentrado de entrevistas con los principales agentes sociales, económicos y administrativos concernidos por el marco regulador de la política de vivienda, con vistas a realizar un estudio y análisis prospectivo de las necesidades de futuro.

Para facilitar al máximo la expresión de las observaciones y propuestas de los participantes en las entrevistas con relación al objeto de estudio, las entrevistas se han desarrollado en un contexto poco formal y con la técnica de entrevista semi-directiva.

El desarrollo de las entrevistas se ha apoyado en un guión de entrevistas general, completado con un listado de materias a tratar para cada categoría de entrevistados. La duración de las entrevistas ha variado entre 30 y 90 minutos, en función de la categoría de entrevistados.

Las entrevistas se han realizado por dos/tres especialistas en la temática de la vivienda, con conocimientos específicos en normativas de vivienda y en procedimientos participativos y estudios cualitativos.

En total se han realizado 30 entrevistas.

## 1.2. Los agentes entrevistados

Se han realizado un total de 30 entrevistas (27 si se contabiliza solamente como 1 las entrevistas con asociaciones gitanas y 1 entrevista con representantes con personas con discapacidad).

Entrevistas y entidades entrevistadas, por categorías de agentes. Para los promotores, sólo se ha contabilizado 1 organismo. (Recuento provisional)

Agentes	Entrevistas	Entidades entrevistadas
Administración	9	14
Profesionales y Empresarios	10	15
Usuarios	11	13
Total	30	42

### **Entidades de la Administración entrevistadas**

1. Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de la Consellería de vivienda, obras públicas y vertebración del territorio.
2. Subdirección General de Inclusión Social, Vicepresidencia y consellería de igualdad y políticas inclusivas.
3. Subdirección General de planificación, ordenación, evaluación y calidad, Vicepresidencia y consellería de igualdad y políticas inclusivas.
4. Dirección General de Consumo, Consellería de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo
5. Entidad de Infraestructuras de la Generalitat (EIGE)
6. Institut Valencià de la Joventut. Generalitat Jove (IVAJ.GVA JOVE)
7. Servicios Territoriales de Alicante
8. Servicios Territoriales de Castellón
9. Servicios Territoriales de Valencia
10. Federación Valenciana de Municipios y Provincias
11. Ayuntamiento de Alicante
12. Ayuntamiento de Castellón de la Plana
13. Ayuntamiento de Elche
14. Ayuntamiento de Valencia

### **Entidades entrevistadas de profesionales y empresarios del sector de la vivienda**

1. Colegio oficial de Arquitectos de la Comunitat Valenciana (COACV)
2. Consejo general de Arquitectura Técnica
3. Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Valencia
4. Ilustre Colegio de Abogados de Valencia (ICAV)
5. Colegio de Procuradores de Castellón
6. Colegio de Registradores
7. Colegio de Notarios
8. Federación Valenciana de Empresarios de la Construcción (FEVEC)
9. Asociación de Promotores Inmobiliarios de la Provincia de Alicante (provia)
10. Asociaciones de Promotores de la Comunidad Valenciana (APCV)
11. Consejo de Cámaras de la Comunidad Valenciana
12. Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS)
13. Federación Cooperativas de Viviendas Valencianas (FECOVI)
14. Institut Universitari d'Investigació en Economia Social, Cooperativisme i Emprenedoria (IUDESCOOP)
15. Tres entidades financieras

## **Entidades de usuarios entrevistadas**

1. Plataforma de Afectados por la Hipoteca de Valencia (PAH)
2. Confederación de Asociaciones de Vecinos y Consumidores de la Comunitat Valenciana (CaveCova)
3. Unión de Consumidores de la Comunitat Valenciana (UCE)
4. Asociación Valenciana de Consumidores y Usuarios (AVACU)
5. Unión General de Trabajadores (UGT)
6. Confederación Sindical de Comisiones Obreras (CCOO)
7. Comité de Entidades Representantes de Personas con Discapacidad (CERMI)
8. Defensora del Discapacitado
9. Caritas
10. Colegio de Trabajo Social de Valencia
11. Federación Autonómica de Asociaciones Gitanas de la Comunidad Valenciana (FAGA)
12. Fundación Secretariado Gitano
13. Federación Maranatha de Asociaciones Gitanas

### **1.3. Valoración general de la participación**

Como regla general, la iniciativa de la ronda de entrevistas ha tenido una excelente acogida por parte de los entrevistados. Incluso en el caso de agentes que acudían a la cita con cierto recelo, se ha observado un rápido cambio hacia una actitud proactiva y un deseo de colaboración.

En muchos casos, los agentes han visto de antemano la oportunidad que les ofrecía esta cita para hacer oír la voz de su colectivo, y el nivel de conocimiento del tema de las personas entrevistadas ha sido adecuado y suficiente. En otros casos, sin embargo, han acudido personas sin muchos conocimientos, posiblemente cuando el agente había percibido la propuesta de ronda de entrevistas como algo sin mucho interés real.

### **1.4. Equipo de trabajo**

#### **Dolors Clavell**

Abogada experta en vivienda. Fue asesora del proceso de regeneración y transformación urbanística del centro histórico de Barcelona entre 1988 y 1997. Profesora en diversos másteres y postgrado universitarios. Consultora en equipos de cooperación técnica en varios países latinoamericanos. Entre 2003 y 2010, Diputada del Parlament de Catalunya, donde

presidió la Comisión de Medio Ambiente y Vivienda, además de participar en las de política territorial y obras públicas. Relatora, entre otras, de la Ley del derecho a la vivienda de Cataluña.

### **Max Gigling**

Psicólogo social experto en vivienda. Participó en el desarrollo y la ejecución de estudios e informes del Observatorio Valenciano de la Vivienda, entre otros, Demanda y Oferta de Vivienda, Calidad en la Edificación, Viviendas Vacías. Redacción del apartado Vivienda del Libro Blanco sobre la Vivienda de la C. Valenciana 2011. Coordinación de estudios sociológicos en proyectos de urbanismo en Marruecos. Consultor para la Unesco. Docente universitario y consultor en Canadá. Doctor por la Universidad de Montpellier III, Francia.

### **Iker San Román**

Jurista experto en vivienda. Desempeñó la dirección general y la coordinación a nivel autonómico del Servicio Vasco de Vivienda (Etxebide). Con gran experiencia en planificación estratégica y programación presupuestaria y financiera de las actuaciones en materia de vivienda y suelo, fomento de la vivienda en alquiler, régimen jurídico de la vivienda protegida, convenios con las entidades financieras, inspección del parque de vivienda protegida.

## 2. Selección temática: Descripción y análisis de los aspectos más relevantes

### 2.1 El derecho a la vivienda

#### 2.1.1 Enfoque inicial

A la vista de las entrevistas realizadas, se pueden deducir tres espacios de conceptualización del derecho a la vivienda:

- el primero surge en el ámbito de las **administraciones públicas** (autonómica y local), en las que se conciben las políticas de vivienda como un servicio público, que puede orientarse a distintas capas de la población (alquiler y venta), pero que dista de ser una realidad efectiva asimilable a otros países europeos, fundamentalmente por falta de presupuesto suficiente y por el escaso reconocimiento del alquiler entre la población, como solución habitacional a medio o largo plazo.

El derecho a la vivienda se puede articular, graduando de manera progresiva los colectivos a los que se va a atender (demanda), e interviniendo con diferentes soluciones para incrementar el número de viviendas (de precio o renta asequible) que pueden ser puestas a disposición de las personas que acrediten necesidad de vivienda (oferta).

- el segundo se produce en el entorno de los **agentes que operan en el mercado** de la vivienda (promotores, constructores, bancos...), que entienden la vivienda como un bien mercantil y proveen de un bien a la población que, mayoritariamente, entiende la vivienda como una inversión.

A su juicio el derecho a la vivienda puede extenderse a todas las capas de la población sin excesiva intervención pública, adecuando a la capacidad económica de cada colectivo la oferta de vivienda libre y protegida (en venta o en alquiler). Al operar en base a los criterios de libre mercado, entienden que la administración debe ocuparse de aquellas operaciones donde no es posible obtener un retorno económico (fundamentalmente, vivienda social en alquiler).

- el tercero es el concepto construido por el **tercer sector social**, principalmente, que se encuentra muy influenciado por la situación de emergencia habitacional que se vive en los últimos años, los embargos y desahucios, y la atención a los colectivos en exclusión social procedentes del paro cronificado.

En este caso, el derecho a la vivienda se enfoca como directamente entroncado con los derechos humanos y con la atención preferente a las personas que se encuentran en exclusión residencial, por lo que se considera que la sola provisión de vivienda puede

no ser una solución si no va unida a una red de acompañamiento social (pública o privada).

Corresponde, por lo tanto, al futuro marco regulador del derecho a la vivienda, determinar el grado en que estas tres concepciones del derecho a la vivienda se van a interrelacionar, y qué peso van a tener en cada uno de los Títulos y Capítulos.

A modo de ejemplo, resulta más claro que la óptica de los colectivos del tercer sector social va a influir más en la regulación del parque de vivienda pública y/o asequible, o en la constitución de redes de inclusión social (colaboración público-privada para dotarse de viviendas para colectivos en riesgo de exclusión), mientras que la óptica mercantil se tendrá más en cuenta para desarrollos de vivienda protegida en venta.

### **2.1.2 Derecho a la Vivienda como derecho fundamental**

En varias entrevistas se defiende la necesidad de remitirse a la regulación que del derecho a la vivienda realizan determinadas declaraciones y tratados internacionales, con el fin de trascender lo previsto en el artículo 47 de la Constitución, y defender de manera más efectiva a los más vulnerables en las situaciones de desahucios y lanzamientos que se vienen produciendo tanto entre propietarios de viviendas como en inquilinos [a modo de ejemplo, la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 10 de diciembre de 1948 (artículo 25.1) el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 16 de diciembre de 1966 (artículo 11.1), o la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea aprobada por el Parlamento, el Consejo y la Comisión Europea el 7 de diciembre de 2000 (artículo 34.3)]

En dichos tratados internacionales, la vivienda, lejos del concepto de derecho programático que conocemos de la regulación constitucional, se establece como una necesidad de carácter básico, asimilable a la alimentación o al vestido, con lo que se establece una obligación de amparo y garantía por parte de los Estados más vinculante, si cabe. Se trata como un elemento fundamental para prevenir la exclusión social y la pobreza y, en definitiva, garantizar una existencia digna a toda persona que no disponga de los recursos suficientes.

La importación de estos principios al ordenamiento autonómico interno que regule la vivienda supone una importante modificación de los parámetros en los que la sociedad observa un desahucio, un desalojo o un corte de los suministros básicos por impago. El enfoque sería que se trata de una vulneración de derechos humanos y, de manera paralela, conlleva una obligación de actuación por parte de las administraciones públicas similares a las actualmente existentes respecto a la atención sanitaria o la educación obligatoria.

### **2.1.3 Viabilidad económica de la implantación del derecho subjetivo**

Los agentes consultados que abordan la problemática de conceptualizar el derecho a la vivienda son conscientes de que su implantación conlleva un importante esfuerzo económico y de que, en el mejor de los casos, el derecho sólo puede desarrollarse de manera gradual, comenzando por los colectivos más necesitados.

En este sentido, se entiende que, en cuanto a la regulación de un derecho subjetivo de vivienda, el obligado es la administración, y que la satisfacción del derecho corresponde al desarrollo de determinadas políticas públicas.

Por ello, no sólo es necesaria la voluntad política de regular el derecho a la vivienda sino que, con objeto de que dicho reconocimiento no se quede limitado a una mera declaración de principios, es preciso elaborar un estudio económico mínimamente realista, para asegurar capacidad de respuesta de la administración ante las personas demandantes.

La lógica de los agentes consultados les lleva a considerar que el derecho subjetivo sería reconocido en primer lugar para los colectivos que incluso tienen dificultades para costear una vivienda en alquiler social, normalmente también solicitantes de ayudas sociales.

Para ello, y desde el sector público, se entiende que la viabilidad de la implantación del derecho pasa necesariamente por un considerable esfuerzo presupuestario y por un incremento de las viviendas en alquiler, bien viviendas vacías captadas del mercado libre bien edificadas e integradas dentro de los parques en alquiler públicos o con intervención pública.

### **2.1.4 Exclusión**

Existe una percepción generalizada, agudizada por el momento de crisis actual, de que la atención a personas en riesgo de exclusión social debe ser la primera prioridad, por encima incluso de una conceptualización del derecho a la vivienda “en abstracto”. Esta concepción proviene de lo ya observado en el apartado que enfoca el derecho a la vivienda como un derecho fundamental, y que tiene a la vivienda como instrumento para prevenir la exclusión social.

Esta percepción, que en estos momentos se encuentra fuertemente implantada en la opinión pública (agudizada por el impacto que produce la oleada de desahucios), hace que no se vaya a entender en el futuro una continuidad en la inacción de la administración respecto a esta materia. Tampoco se van a cuestionar los esfuerzos económicos u organizativos que la Generalitat pueda acometer para tratar de revertir la situación actual.

Por ello, la necesidad de intervención pública, utilizando la vivienda como elemento de integración social para personas en situación de exclusión, se considera como algo lógico tanto entre los agentes incardinados en el tercer sector como en el resto de agentes privados que

intervienen en el mercado de la vivienda (promotores, constructores...) En este último caso, las divergencias proceden, como se verá en otros apartados, en la regulación de la vivienda protegida, pero no en la necesidad de que las administraciones actúen para atender a las personas más desfavorecidas por la crisis mediante viviendas sociales o ayudas concretas.

En un contexto socio-económico como el actual, en el que la inversión en vivienda se ha utilizado como un valor revalorizable que podía hacerse líquido en caso de emergencia, su pérdida vía ejecución hipotecaria supone un shock en todas las capas de la población. De ahí que sean bienvenidas todas las iniciativas públicas que tiendan a amortiguar esta tendencia (mediación con los bancos, cesión de viviendas o edificios municipales, pisos de acogida, multas coercitivas a grandes tenedores...)

No obstante, este tipo de actuaciones son extrañas a las herramientas tradicionales de planificación y programación de vivienda, donde se atiende a las personas en riesgo de exclusión de manera estructural y con procedimientos reglados.

Por ello, la regulación futura en materia de derecho a la vivienda no debería confundir ni mezclar las medidas que son coyunturales, a fin de atender a las situaciones de emergencia habitacional que se están produciendo en estos últimos años, con las medidas estructurales que deben implementarse para garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada de las personas con mayor necesidad de vivienda.

### **2.1.5 Conflicto entre derecho vivienda y habitabilidad**

La ausencia de condiciones de habitabilidad, en un importante número de viviendas, determina la necesidad de definir y regular la infravivienda, así como las medidas para fomentar su erradicación.

En este sentido, la existencia de infraviviendas contraviene el contenido esencial del derecho a la vivienda, que tiene que ser también “digna y adecuada”, por lo que las medidas tendentes a mejorar la calidad del parque existente son equiparables en importancia a las que se acometen para incrementar la oferta de vivienda asequible.

Conectando con los colectivos en exclusión social, la infravivienda se convierte la mayoría de las veces en el único alojamiento posible, produciéndose una especie de “falsa percepción” de que dichas familias tienen cubierta su necesidad de acceso a una vivienda. Dicha situación se consolida si, además, se cobran ayudas al alquiler para afrontar el pago de las rentas sobre viviendas que no deberían estar en el mercado.

En un sentido más jurídico, si la infravivienda se define como un espacio no apto para ser habitado con normalidad, dicho bien inmueble no podría ser objeto de tráfico jurídico al no ser vivienda, con lo que todos los agentes que intervengan de una manera u otra en su transmisión deberían tener la obligación de no comerciar con ese bien. Ante ello, las administraciones públicas deberían tener la potestad de evitar que dichos negocios jurídicos se

sustancien, e incluso sancionar a aquéllos que los hagan posibles, al igual que ocurre con otros bienes de consumo.

## 2.2 Vivienda “de interés público”

### 2.2.1 Tipologías de vivienda “de interés público”, VP vs. vivienda social

Resulta de vital importancia caracterizar de manera adecuada las distintas tipologías de vivienda. Frente a la distribución actual, basada en los ingresos mínimos y máximos de las personas adjudicatarias en combinación con el precio de módulo de las viviendas protegidas, se reflexiona sobre la necesidad de profundizar en otros tipos de clasificaciones.

- por un lado, de una manera común a los agentes que intervienen en el mercado de la vivienda libre y protegida (banca, promotores, constructores...) se entiende que se deben desarrollar estrategias diferenciadas entre la vivienda social (colectivos con escasos recursos y en alquiler) y la vivienda protegida tradicional (familias con mayor poder adquisitivo, en alquiler protegido o en compra)
- por otro lado, y en el espacio sobre todo de interlocutores pertenecientes al sector público, se entiende que la promoción de vivienda de protección pública abarca diversas estrategias (vivienda en arrendamiento protegido, en venta, viviendas libres cedidas a las administraciones para incorporación al mercado de alquiler asequible...) Por ello su preocupación se centra en definir claramente cada uno de estos supuestos para acometer distintas estrategias bien procedimentadas.

En las distintas intervenciones en torno a esta materia, sobre todo en las procedentes de los gestores públicos, se encuentra la necesidad de simplificar el abanico de categorías de vivienda protegida.

En casi todos los casos la gestión se considera más adecuada desde el punto de vista del nivel de ingresos de la persona demandante de vivienda (para alquiler o para compra), admitiéndose que no cumplen su objetivo las rentas establecidas en viviendas cuyo precio se corresponde a módulos elevados.

Por ello surgen necesidades de flexibilizar la modificación de las calificaciones de vivienda destinada a alquiler o a compra, y propuestas de reducir de manera generalizada los precios de los módulos para dar salida a viviendas públicas que se encuentran desocupadas.

### 2.2.2 VP sólo en alquiler provoca problema de financiación

Una de las problemáticas más conocidas de cara a promover vivienda en alquiler es la necesidad de su amortización en un periodo razonable de tiempo. La inversión inicial

requerida, sufragada en un porcentaje muy elevado por financiación ajena, conlleva unos gastos de explotación que hacen que la tesorería sea negativa durante los primeros años de vida de la promoción.

Ello hace que apenas prosperen promociones en alquiler, cuya venta se realiza a los 10-15 años, y que no existan promociones privadas en alquiler permanente.

Sólo las entidades públicas pueden acometer este tipo de inversiones, consideradas antieconómicas por el sector privado, y no siempre. Las entidades públicas locales, con un severo régimen presupuestario y de control de gasto, no pueden incurrir en déficit a la hora de desarrollar este tipo de operaciones, y deben autofinanciarse con el desarrollo mayoritario de promociones destinadas a la venta, reinvertiendo los márgenes obtenidos en viviendas en alquiler.

Existe un consenso entre los agentes entrevistados, públicos y privados, respecto al papel protagonista que tiene que adoptar la Conselleria y el EIGE en esta materia, ocupándose de financiar el incremento del parque público en alquiler y de rehabilitar las viviendas públicas que en estos momentos se encuentran vacías por su mal estado.

Se entiende que un crecimiento sostenido del parque público en alquiler, de manera lo más homogénea posible en la Comunitat Valenciana, puede contribuir de manera fundamental en la mejora de las condiciones de acceso a una vivienda digna por parte de la población.

### **2.2.3 Vivienda protegida en venta**

La vivienda protegida en régimen de venta se sigue considerando como la herramienta más generalizada para garantizar el acceso a una vivienda digna. En varias entrevistas se menciona el “gen comprador” de la ciudadanía valenciana, a partir del cual se considera necesario continuar edificando y promoviendo vivienda nueva.

Se entiende que, ante las peores condiciones para acceder al crédito, se pueden ofrecer alternativas a la demanda solvente como el alquiler con opción a compra, y que incluso un incremento de la producción de la vivienda protegida en venta puede contribuir a contener los precios. Sin embargo, se constata que los recursos públicos deben dirigirse sobre todo al alquiler

Desde el punto de vista de los operadores privados (promotores, constructores...), parte de la solución para hacer asequible el acceso a la vivienda pasa por incrementar de manera significativa la oferta con un precio tasado, aprovechando las reservas de vivienda protegida actualmente no desarrolladas por la pretendida excesiva rigidez de la normativa.

Otro punto interesante, respecto a la promoción de la vivienda protegida en venta, radica en la posibilidad que ofrece a los promotores públicos: combinar distintas tipologías de vivienda en nuevos desarrollos o en operaciones de regeneración urbana; mixtificación social de barrios y edificios, y vía de financiación para entidades públicas a fin de desarrollar sus propios parques en alquiler.

#### **2.2.4 Proyecto de parque de vivienda pública en alquiler**

Se observa que, ante las dificultades para incrementar un parque público de vivienda en alquiler por la vía de la obra nueva, las Administraciones públicas están buscando distintas fórmulas de gestión que puedan ofrecer resultados a corto plazo:

- la mayoría de entidades locales están negociando con entidades financieras la cesión o adquisición de viviendas. Las ventajas de coste frente a edificar en obra nueva son evidentes. La adquisición puede ser de la propiedad del inmueble (con rebajas de hasta un 30%) o mediante la cesión del uso o adquisición del derecho de usufructo durante un periodo de tiempo determinado (rige la libertad de las partes, por lo que no se exige adaptarse a los plazos de la ley de arrendamientos urbanos)
- también están investigando desarrollar alojamientos sobre suelo dotacional. La posibilidad de crear edificios de apartamentos, que no tienen que cumplir la normativa sobre vivienda, con espacios comunes, está resultando atractiva y ofrece posibilidades de colaboración público-privada. Estos suelos pueden ser cedidos a particulares en régimen de derecho de superficie o mediante concesión administrativa, a fin de constituirse como derechos inscribibles en el Registro de la Propiedad y, por lo tanto, como bienes hipotecables.
- la alternativa con mayor recorrido es la de la captación de viviendas vacías, mediante distintos programas e intermediación en el mercado del alquiler. En estos casos, algunos Ayuntamientos están destinando recursos presupuestarios a ofrecer seguros, avales y ayudas directas para que tanto propietario como inquilino consideren más cómodo acceder a esta modalidad de alquiler.

#### **2.2.5 Viviendas públicas existentes**

En cuanto al parque público de vivienda ya existente, gestionado por el EIGE a nivel autonómico, aparte de la posibilidad de incrementar el número de viviendas edificadas, se considera como primordial el reformar aquellas viviendas que están desocupadas por su mal estado de conservación.

Prácticamente todos los agentes que desarrollan una labor social valoran la necesidad de que la gestión del parque público mejore, como instrumento clave para mejorar las condiciones de acceso a la vivienda de los colectivos más desfavorecidos, en primer lugar.

Para mejorar las condiciones de gestión del parque, se proponen diversas medidas:

- incremento de las partidas destinadas a reforma y rehabilitación de viviendas y edificios en mal estado.
- plan de cobro de rentas impagadas, a efectos de reducir sensiblemente los altos índices de morosidad existentes.

- cambio del régimen de acceso a determinadas viviendas que no tienen salida y se encuentran vacías (por ejemplo, de alquiler de precio concertado a alquiler con opción a compra)
- promoción de la mixtificación social en barrios con edificios públicos, permitiendo que coexistan viviendas en compra y en alquiler.
- desarrollo de cooperativas de inquilinos, que puedan participar en la gestión de los edificios que habitan.
- cesión de viviendas para colectivos determinados (etnia gitana, discapacitados...) que puedan reformarlas y rehabilitarlas mediante programas de inclusión laboral, a coste cero para la administración.
- creación de un departamento social (trabajadores y educadores sociales) que puedan realizar labores de intervención y acompañamiento, al objeto de prevenir conflictos vecinales, mejorar la convivencia de las comunidades, promover actuaciones de respeto de hacia los bienes públicos, asistir en programas de inclusión social, etc.

### **2.2.6 Viviendas vacías, stock, uso anormal**

La mayoría de las iniciativas para incorporar las miles de viviendas vacías al mercado asequible se encuentran totalmente mediatizadas por las urgencias actuales derivadas de la presión social ante la oleada de desahucios. Por ello, se entiende que la regulación debe de manera prioritaria dirigirse a evitar que los grandes tenedores de vivienda las mantengan ociosas, mientras por otro lado las entidades financieras han echado a la calle a miles de familias.

Derivado de esta alarma social, los agentes que desean intervenir en esta materia mencionan fundamentalmente las medidas recogidas en la ley catalana (utilizaciones y situaciones anómalas, que son figuras perfectamente legales) y la vasca (expropiación temporal del uso, figura controvertida todavía no impugnada).

Los operadores públicos están optando por la negociación y los convenios con las entidades financieras e inmobiliarias (incluida SAREB), conscientes de que la confrontación de inicio puede tener efectos adversos, en comparación con los cientos de viviendas que se pueden incorporar a corto plazo a los parques de vivienda asequible.

No obstante, ya se conoce que las negociaciones con las entidades financiera están dando como resultado la disponibilidad de viviendas en mal estado, mayoritariamente, o en zonas poco atractivas, y que sólo permiten delegar el control de los inquilinos cuando han intentado de manera infructuosa alquilar la vivienda cedida.

Sin embargo, existen una serie de medidas que se mencionan, tendentes a buscar un cambio estructural en materia de movilización de las viviendas vacías propiedad de los pequeños propietarios. El conjunto de estas viviendas constituyen un factor clave en la configuración de la demanda de vivienda y en la reactivación de los núcleos urbanos tradicionales.

De nada sirve crear viviendas nuevas en la periferia si ello conlleva una decadencia de los centros urbanos, tanto a nivel social como económico. El exponente más palpable son los

cascos históricos, que en muchas ocasiones se convierten en zonas de paso a evitar, cuando en realidad son espacios adecuados para interconectar el resto de barrios que han ido creciendo a su alrededor.

Por todo ello, a fin de incentivar que los pequeños propietarios pongan en alquiler sus viviendas desocupadas, se proponen diversas medidas:

- debe recuperarse un programa autonómico de intermediación en alquiler, con incentivos y garantías para proteger a los futuros arrendadores frente a desperfectos e impagos. La relación jurídica del contrato de arrendamiento debe ser entre la administración y el inquilino.
- el programa autonómico que sirva de impulso a la movilización de viviendas vacías debe tener capilaridad, es decir, debe encontrar una red de implantación en los municipios. La configuración de una red de oficinas de alquiler municipales que despliegan el programa, así como la implicación de los agentes de la propiedad inmobiliaria, son claves para que se suscriban contratos.
- se debe proceder a una definición, a nivel autonómico, de lo que se considera como vivienda desocupada, a efectos de que las administraciones locales puedan acogerse a criterios comunes para establecer bonificaciones o recargos en el IBI.
- deben probarse diversas fórmulas de fomento, antes de acudir a las medidas penalizadoras. Éstas últimas pueden dirigirse a los grandes tenedores reacios a colaborar, pero no es adecuado dirigirlas a los particulares.
- la política de ayudas a la rehabilitación pueden priorizar la adecuación de determinadas viviendas vacías, condicionando la concesión de ayudas a la efectiva puesta en alquiler de la vivienda (suscripción de un contrato de cesión con la administración, por ejemplo, a cambio de la rehabilitación)

### **2.2.7 Modelos alternativos de acceso a la vivienda**

Una de las cuestiones clave que plantearon parte de los entrevistados es la de los modelos alternativos de acceso a la vivienda, como fórmulas intermedias entre el alquiler y la propiedad.

Fundamentalmente, se analizaron propuestas en torno a tres modelos:

- los relacionados con la autopromoción de edificios de viviendas colectivas, cuya titularidad pertenece a la cooperativa de usuarios, los cuales disfrutan de un alojamiento en régimen de cesión de uso. Los colectivos destinatarios son fundamentalmente personas mayores (Cohousing)
- los edificios de alojamientos dotacionales con espacios comunes, que pueden ser habitados por jóvenes o jóvenes y mayores.
- otras modalidades de vivienda (prefabricadas, etc...) fundamentalmente para jóvenes, que requerirían algún tipo de regulación legal a nivel autonómico.

Existen otras alternativas que no se mencionaron, y que no parece que se encuentren en el debate del sector público o privado, como el fomento de la rehabilitación por parte de

cooperativas de futuros inquilinos o propietarios, la *masovería* urbana, las tenencias intermedias, o la cesión de suelos públicos en régimen de derecho de superficie.

En la Comunidad Valenciana se dispone de una avanzada ley de cooperativas, y de un sector académico que ha estudiado bien el fenómeno de las cooperativas en régimen de cesión de uso y los modelos existentes en otros países. Sin embargo, ese conocimiento no se ha trasladado a la práctica en iniciativas de acceso colectivo a la vivienda.

Por ello se considera importante que la normativa en materia de vivienda entre a regular determinados aspectos innovadores en este campo, a efectos de fomentar los proyectos que puedan iniciarse, de forma pública, privada o mixta.

Además, se conocen bien los problemas de acceso a la financiación de estas iniciativas, por lo que se precisa que la regulación autonómica comience a asimilar estas figuras a las tipologías ya existentes de viviendas de protección pública, a efectos de acceso al mismo régimen de ayudas que el resto de viviendas “de interés público”.

Un sector en el que podrían prosperar estos proyectos, si se regula adecuadamente y existe interés en abordar iniciativas experimentales, es el de segundas residencias para extranjeros comunitarios -conocedores de este tipo de modelos-, como manera de acceder a una vivienda asequible para pasar temporadas en Valencia, sin importarles tanto la propiedad individual.

## 2.3 Instrumentos de intervención pública en el mercado de la vivienda

A lo largo de las entrevistas se han mencionado diversas herramientas que existen en otras Comunidades Autónomas, y que podrían ser importadas en la Comunitat Valenciana.

### ○ Calificación de la vivienda protegida

Frente a una concepción tradicional de que la vivienda protegida no es pública, sino privada que se ha hecho más asequible gracias a ayudas a la compra, varios agentes han señalado la conveniencia de que la calificación de las viviendas protegidas pueda ser permanente.

Existe una mayor concienciación sobre la necesidad de preservar el parque de vivienda protegida, de modo que su porcentaje sobre el total del parque edificado vaya creciendo y pueda influir en una contención de los precios del mercado.

La prolongación indefinida del régimen jurídico de las viviendas protegidas también permitiría que la administración ejerciera el control sobre las segundas y posteriores transmisiones, de modo que se supervisará que sus habitantes pertenezcan a colectivos que acrediten cumplir los requisitos de necesidad de vivienda.

### ○ Registro de demandantes de vivienda protegida

El Registro de demandantes autonómico no se encuentra actualizado y no cumple su función de ser un reflejo aproximado del estado de demanda de vivienda protegida de la Comunitat Valenciana. Cualquier aproximación al derecho a la vivienda, en la medida en que se pretenda estimar la población que puede resultar beneficiaria, debería requerir de inscripción en el correspondiente registro de admitidos.

Además, los criterios para proceder a la inscripción en el Registro no son muy exigentes, ya que se basan en una declaración jurada de cumplimiento de los requisitos de admisión por parte del propio interesado.

Como consecuencia, el Registro existente tampoco constituye el instrumento central para realizar las adjudicaciones de vivienda protegida (en alquiler o en compra). A efectos de control, y de velar porque las adjudicaciones se realicen adecuadamente a las personas que cumplen los requisitos de necesidad de vivienda, debería ser preceptiva la inscripción de toda persona que aspira a ser adjudicataria de una vivienda de protección pública, cualquiera que sea su modalidad (incluidas viviendas vacías).

Los responsables públicos municipales entrevistados han mostrado su interés en recuperar los registros de demandantes de vivienda, ya que comienzan a ver las ventajas que pueden reportar de cara a planificar la oferta necesaria para atender a la demanda, dentro de sus planes municipales de vivienda.

- Procedimientos públicos de adjudicación de la vivienda protegida

Los participantes procedentes del sector público, fundamentalmente, consideran que los procedimientos de adjudicación de las viviendas de promoción pública y privada deberían ser los mismos.

En este sentido, toda vivienda de protección, incluso la privada edificada sobre un terreno privado, debería ser adjudicada mediante un procedimiento público. Además, el cumplimiento de los requisitos de los adjudicatarios debería ser supervisado por los técnicos de vivienda, en primeras y sucesivas transmisiones.

La ausencia de inscripciones en un registro de demandantes permanente dificulta los mecanismos de control, ya que constituye una práctica habitual que el propio promotor presente ante la Delegación los contratos de compraventa para su visado. Además, sólo se produce la inscripción en el Registro, por parte del demandante, cuando la vivienda es adjudicada, cuando debería ser al revés.

Todo ello genera transmisiones irregulares, falta de control de requisitos para acceder a las viviendas, dinero opaco, etc, que podrían ser evitados con mecanismos de control adecuados.

- Control de segundas y posteriores transmisiones de vivienda protegida

Sólo se efectúa el control de las primeras transmisiones y, tal como se ha visto, con importantes lagunas.

El control de las segundas y posteriores transmisiones no existe, con lo cual se desconoce el estado de ocupación del parque de vivienda protegida y si está ocupado por personas con necesidad de vivienda o se han transmitido de manera irregular.

La falta de un registro actualizado de viviendas protegidas hace muy difícil hacer un seguimiento o inspección de eventuales incumplimientos de la normativa vigente.

○ Derecho de adquisición preferente a favor de la Administración

No se ejerce el derecho de adquisición preferente por parte de la Administración autonómica.

Existe una opinión generalizada entre los participantes pertenecientes al sector público de que es un instrumento muy valioso para evitar que viviendas protegidas acaben en manos de personas que no cumplen los requisitos de acceso.

En caso de que la administración no disponga de recursos económicos para recuperar las viviendas, debería regularse la posibilidad de que se ejerza en beneficio de terceras personas que sí cumplan los requisitos de acceso.

Un Registro de demandantes permanente permitiría disponer de un listado de personas a las que adjudicar las viviendas tanteadas, asegurando de este modo el cumplimiento de todos los requisitos de la normativa.

○ Inspección del parque de vivienda protegida

Los Registros de demandantes y del parque de viviendas son herramientas fundamentales para que las labores de inspección se desarrollen de manera adecuada. Sin directrices para su actualización, resulta muy difícil realizar planes o programas de inspección, inventariar de manera organizada las viviendas que se encuentran deshabitadas y detectar otras utilidades anómalas.

Un buen plan de inspección y gestión puede contribuir a preservar el parque de vivienda protegida. Se puede recuperar mucha vivienda en situación irregular, al tiempo que se controlan las segundas y posteriores transmisiones ejerciendo los derechos de tanteo y retracto, o posibilitando la cesión de las viviendas antes de los 10 años, sin tener que devolver las ayudas (pero con alguna contrapartida, como prolongar el periodo de calificación).

## 3 Resúmenes de las entrevistas

### 3.1 Entidades de la Administración entrevistadas

#### 3.1.1 Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de la Consellería de vivienda, obras públicas y vertebración del territorio.

*Entrevista con Alberto Sanchis, Director General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana.<sup>1</sup>*

La ley actual es de 2004 y, por lo tanto, no está desfasada conceptualmente. Pero un nuevo texto debería incluir aspectos novedosos, especialmente la función social de la vivienda referida a:

- Utilización o situación anómala. Parece clara la vivienda vacía y la infravivienda. No tanto la sobreocupación, que no es un tema candente en la Comunidad.
- Sobreendeudamiento. Más que expropiaciones de uso, se inclina por negociaciones sobre el alquiler con opción de compra. Convenio SAREB; se trataría de incorporar sus viviendas en la Red Alquila, con previsiones de calidad, precio y condiciones.

Con la nueva ley quieren un marco legislativo con vocación de permanencia. Se quiere trabajar desde el punto de vista técnico para evitar impugnación judicial.

Habría que graduar el acceso al derecho subjetivo a la vivienda, empezando por los más necesitados, la dificultad está en dónde poner el límite. Lo que se proponga en la ley tiene que poder realizarse. Necesidad de cálculos económicos. En 2016 se doblarán los presupuestos.

La definición VP es mejorable. Posibilidad de otros modelos, “vivienda asequible” vs. “vivienda social”. Redefinir VP. Hay que encontrar una mejor clasificación de las viviendas sociales: parque de vivienda asequible (?). Optar por calificación permanente VP. Aclarar el tema competencial, incluyendo la concertación interadministrativa. Clarificar. Por ejemplo, ¿la compra de vivienda por administración es vivienda pública?

---

<sup>1</sup> Estaba prevista también una entrevista con la Consellera de vivienda, obras públicas y vertebración del territorio, que tenía que anularse.

Actualmente hay pérdida del parque de VP por descalificación de la existente y ausencia de construcción de nueva. La nueva VP deberá tener calificación permanente. El marco regulatorio VP está por mejorar.

Cabe cambiar normativa respecto a la Rehabilitación. Temas de urbanismo podrían ser resueltos en la ley de vivienda.

En temas de control y regulación, son necesarias pocas modificaciones del texto actual.

En las atribuciones de competencias hay que mejorar la normativa y cabe añadir un bloque sobre vivienda vacía.

Está de acuerdo en incluir el mecanismo similar al “avalloguer” catalán (sistema de cobertura de los posibles impagos de los arrendatarios, de la Generalitat de Catalunya).

La Red Alquiler actual no funciona, pero debe recuperarse la idea con un mejor enfoque.

Los temas de rehabilitación podrían estar dentro de Calidad del parque, pero es un tema en el que él tiene las cosas claras y no necesita tanto nuestras aportaciones. La ley actual es aprovechable, combinada con la Ley 3R. En obra nueva, está de acuerdo en exigir viviendas adaptadas en todos los casos. Para viviendas existentes, habrá que convertir en ley un Manual existente.

Necesitaría construir un proceso bien trabado de adjudicación de las VP, con efectivo ejercicio del tanteo y retracto. Si sólo puede ser para nuevas calificaciones, se resignará; pero preferiría que se pudieran incluir segundas y posteriores transmisiones de viviendas ya existentes.

El régimen sancionador actual está bien, pero hay que añadir las sanciones de todo lo que se regule de forma novedosa.

No cree que resulte necesario un Plan Territorial Sectorial de Vivienda, quizás con generalizar los Planes Locales sería suficiente. Están elaborando Planes territoriales de las áreas metropolitanas, en los cuales podría incluirse alguna determinación sobre vivienda.

Respecto al Registro de solicitantes, habrá que decidir si será autonómico o serán locales, o qué nivel de relación existirá entre Generalitat y Ayuntamientos.

Querrían una ley innovadora, pero a su vez rigurosa. Interés en huir de conflictos innecesarios. Interesante encajar en política de vivienda todo aquello que pueda generar dudas en caso de que se regulara como intervención en la política económica o el sistema financiero. Le interesa esa perspectiva. Se hará un trabajo específico al respecto.

Querría hacer algún reconocimiento a la necesidad de PROFESIONALIZACIÓN DE LOS AGENTES relacionados con la vivienda que intervienen en la edificación. P.e. Administradores de Fincas. No le vemos buena solución, a no ser que consigamos formar nuevos profesionales que se hagan un espacio en ese mercado. Lo estudiaremos. Con promoción de Formación y Nuevas Ocupaciones podría hacerse alguna cosa. También hay problema con la profesionalidad de los técnicos en los certificados energéticos y las Inspecciones técnicas.

Sus Test de edificios funcionan bien.

Querría plantear que todo que lo que sea rehabilitación energética de edificios dependa de vivienda, no de energía, pues hay descoordinación.

Instar Planes de inspección por parte de la Generalitat. Incluir en la Ley la línea de actuación de los Programas de cesión de los propietarios a la Administración, para desentenderse de la gestión.

No ve muy claro adoptar iniciativas para mejorar la legislación estatal. Ya es bastante tarea mejorar todo el ámbito de competencia autonómica.

### 3.1.2 Vicepresidencia y Consellería de igualdad y políticas inclusivas

*Entrevista con José Enrique Sánchez Menaya, subdg de Inclusión Social, Vicepresidencia y consellería de igualdad y políticas inclusivas, y Graciela Mateu, Subdg. de planificación, ordenación, evaluación y calidad, Vicepresidencia y consellería de igualdad y políticas inclusivas.*

Su principal reivindicación es PARTICIPAR en la política de vivienda. Hacer aportaciones desde la perspectiva social. Muy poca coordinación en general. De espaldas unos a otros. En antiguos Planes integrales intentaron trabajar conjuntamente, pero fue el último intento. Tienen muy poca información en general. Necesitan coordinación. No tienen acceso a los censos de necesidades.

La inclusión social no es posible sin vivienda + trabajo. Hay una visión sesgada de la persona y la familia.

Están de acuerdo con reivindicar reserva de porcentajes de adjudicación VP para desfavorecidos. Cupo vivienda reservada para necesidades especiales.

Los servicios municipales deben intervenir en adjudicaciones. Todo lo hace la DG vivienda. En los desahucios la intervención también debería ser municipal.

El acceso al alquiler de los desfavorecidos no es posible si no hay mediación pública. La mesa de prevención desahucios es la primera experiencia de mediación planteada. Ellos participan.

En accesibilidad hay que tener en cuenta la vivienda y el entorno. Las ayudas a la adaptación de viviendas para mayores y discapacitados sobrevenidos deben recuperarse. En discapacitados no sólo entra la movilidad, también otras disfunciones (sordera, demencias, etc.)

Hay entidades privadas de inclusión social, que funcionan con ayudas públicas.

Están en acuerdo con medidas discriminación positiva. Tener en cuenta historias vitales.

La ley de vivienda actual no es utilizada por su colectivo. Saben que tiene mucho desarrollo reglamentario pendiente. Ideas que se les ocurren:

- Fondo social vivienda como instrumento para superar la exclusión social.
- Derecho subjetivo a la vivienda.
- Suficiencia del parque de vivienda protegida. Calificaciones indefinidas.

Su perspectiva es más de atención psicosocial, con servicios generales y especializados.

Comentan el Sistema de información informatizada: [SIUSS](#) (sistema de información de usuarios en servicios sociales) ([SIUSS en la C.Valenciana](#)) ().

- No todos los ayuntamientos lo utilizan, es voluntario. Pueden saber qué aytos lo utilizan.
- Nunca se han explotado los datos.
- Quieren hacer Mapa de necesidades especiales.
- En las fichas del SIUSS, la situación de vivienda no es un dato obligatorio. Sólo si la vivienda es el problema. Pero se podría pedir que se incluyera.
- Se recogen datos de renta, cargas familiares, dependencia...
- Hay posibilidad de pedir/incluir más datos al sistema.

Dato renta garantizada: Saben los que perciben la [Renta Garantizada de Ciudadanía](#). Tienen los datos a nivel general. Sin embargo, hay municipios que lo resuelvan directamente.

PEIS: programa de independencia social. Ayuda de emergencia. Tienen datos sobre riesgo de cortar electricidad. Un pago para situación de emergencias. Información a nivel ayto.

Pueden ayudar en la definición de colectivos vulnerables. También tienen ayudas de supresión de barreras. Igualmente, se podría aprovechar el programa de inserción social para rehabilitación de viviendas.

### 3.1.3 Dirección General de Consumo, Consellería de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo

*Entrevista con M<sup>a</sup> José López Rodenas, Dirección General de Consumo, Consellería de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo.*

La intervención de Consumo en el ámbito de la vivienda se da en tres ámbitos:

1. el precontractual: información al consumidor a la hora acceder a una vivienda en compra o en alquiler. Existe escasa información y transparencia en el mercado de la vivienda.
2. el contractual: mediante la información y asesoramiento ante la existencia de cláusulas abusivas
3. el postcontractual: asistencia ante reclamaciones ocasionadas por defectos en las calidades de las viviendas, existencia de vicios ocultos y ejecución de garantías del contrato.

El Sistema arbitral de consumo tenía una labor importante en vivienda, ahora menos. La nueva normativa podría potenciar el arbitraje. Hay 2 tipos de arbitraje, el voluntario y, en transporte (viaje, mercancías), el obligatorio.

En el momento del contrato, las cláusulas abusivas son muy frecuentes (la más sangrante: “precio aproximado”; otro ejemplo: “se pondrán elementos de magníficas calidades”). Los contratos están basados en contratos tipo que con frecuencia ya incluyen las cláusulas abusivas, por lo que debería redactarse un contrato tipo que permitiera a los consumidores detectar la existencia de dichas extralimitaciones.

En este sentido, sería muy interesante regular la posibilidad de que el consumidor disponga de un periodo facultativo para efectuar consultas sobre el contenido del contrato, antes de firmarlo o realizar observaciones.

Otras herramientas para mejorar la información del consumidor, podrían ser:

- Aval de la administración que el promotor sea persona solvente. Como se exige por ejemplo para los instaladores de gas que necesitan una acreditación. Los promotores también tendrían que tener alguna acreditación, y que haya un listado de promotores autorizados.
- Sobre la vivienda: deber de facilitar información, lo más exhaustiva posible (la procedente del Libro del Edificio o similar, en el caso de segundas y posteriores transmisiones).

- Segunda transmisión: inspirarse de la transmisión de coches, exigir cierto control. En este sentido, la exigencia del certificado de eficiencia energética podría utilizarse para sensibilizar sobre la importancia de mantener la calidad de las viviendas.
- Campañas de información, aprovechando la existencia de las [OMIC](#) (Oficina Municipal de Información al Consumidor) y la [Red AFIC](#) (red de Agencias para el Fomento de la Innovación Comercial). A nivel de las administraciones locales.

Desde Consumo disponen de una red importante de inspectores. Pueden sancionar por publicidad engañosa, etc. pero por incumplimiento de calidades edificatorias no son competentes, esto es tema de inspectores de vivienda.

En cuanto al mercado de alquiler, se comentan varias circunstancias:

- Si es contrato con una Inmobiliaria, pueden intervenir.
- Si es un contrato entre particulares, el ámbito de aplicación no depende de Consumo
- Las quejas que más les consultan están relacionadas con impagos de rentas y suministros, desperfectos...
- suelen recomendar a los consumidores acudir a un profesional (API...) en vez de particular.

### 3.1.4 Entidad de Infraestructuras de la Generalitat (EIGE)

*Entrevista con Blanca Marín Ferreiro, Directora General de la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat (EIGE).*

El patrimonio de la GVA está compuesto por 16.000 inmuebles de la GVA, gestionados por el EIGE, de los cuales 14.000 son viviendas. Se estima que hay unas 680 viviendas que necesitan de reparación. El índice de ocupación ilegal es elevado y la morosidad es muy alta (47%).

Hasta 1995 se habían puesto en marcha Comunidades de Usuarios en las viviendas sociales (para asumir el rol de las Comunidades de propietarios en términos de mantenimiento de las partes comunes). En este modelo, la administración sólo asume un rol de tutoría, reduciendo paulatinamente su presencia. Se considera muy interesante intentar recuperar este modelo, que podría ofrecer importantes mejoras en materia de gestión y ahorro de costes.

Por ello se está estudiando la figura de la Masovería. Sería interesante contar con amparo legal para ello, como vía complementaria a la rehabilitación realizada de oficio por el EIGE. Para ello, la ley tiene que permitir la posibilidad de entregar una vivienda que no esté en condiciones de habitabilidad a las personas que las reparen, y se tienen que resolver posibles problemas legales, como la responsabilidad ante eventuales accidentes durante el transcurso de las obras o las consecuencias de posibles defectos en las obras.

En cuanto a la organización de la demanda de vivienda, se destaca que el funcionamiento del Registro de demandantes actual es muy defectuoso:

- es abierto permanentemente (vigencia de cada inscripción de 2 años),
- se basa en una autodeclaración de la situación social, con lo que una autodeclaración falsa puede permitir encontrarse entre los preseleccionados, mientras que otras demandas, verídicas pero con menor puntuación, quedan eliminadas,
- problemas con adjudicaciones dudosas y sin razón objetivamente justificada, por lo que hay necesidad de revisar completamente los procesos
- es necesario obtener permiso por parte de las personas inscritas para acceder a otros registros, a efectos de comprobación del cumplimiento de los requisitos que acrediten necesidad de vivienda.

Por ello, de cara a la mejora del Registro de demandantes, sería preciso tomar decisiones sobre determinados elementos:

- habilitar cupos y reservas de viviendas emergencias sociales, buscando colaboración con los Ayuntamientos en las adjudicaciones por causa de emergencias sociales, a fin de recabar los informes que habilitan la adjudicación de las viviendas.

- definir los requisitos que configuran el derecho subjetivo a la vivienda adjudicada a personas inscritas en el Registro, cuidando no hacerlo demasiado amplio desde el principio. Para ello, resulta imprescindible realizar un estudio económico para asegurar capacidad de respuesta de la administración.
- unificar el Registro para todos los demandantes de vivienda de vivienda asequible, debiendo establecer criterios para agrupar la demanda no solvente (vivienda social) de la más solvente (vivienda asequible). Debe atenderse a todos, acotando la vivienda en venta exclusivamente para la demanda solvente.

La atención a la demanda solvente se puede encauzar de diversas maneras (en alquiler o en compra), aunque los recursos públicos deben orientarse sobre todo hacia el alquiler. La política de suelo también puede favorecer la edificación de vivienda protegida, aunque la prioridad debería ser el alquiler, y luego la compra.

Resulta también muy importante el control de las transmisiones de las viviendas protegidas, para evitar sobrepregios y pagos en B. Además de la calificación permanente, se debe considerar la posibilidad de que los derechos de tanteo y retracto a ejercer por la administración se puedan realizar en favor de terceros (demandantes inscritos en el Registro en régimen de compra) ya que en la actualidad la administración no tiene liquidez suficiente para comprar ella misma.

El procedimiento de adjudicación de la vivienda protegida de promoción privada debería realizarse siguiendo el mismo procedimiento y utilizando el mismo registro de demanda que la VP de promoción pública.

En cuanto a su estructura propia, el EIGE no tiene personal social propio (trabajadores sociales o educadores) ya que considera que su función no es social. Sin embargo, se reconoce que es imprescindible la colaboración con los Servicios Sociales de los Ayuntamientos.

Suscita una fuerte preocupación la conservación adecuada del parque de viviendas actuales, ya que existen edificios con órdenes de demolición vigentes, sin que se plantee la posibilidad de rehabilitarlos. Sería deseable una cobertura legal para permitir la adjudicación excepcional de viviendas al amparo de causas de integración urbana, rehabilitación integral, etc (es decir no siempre en base a la mayor necesidad de vivienda) para evitar procesos de degeneración socio urbanística: medidas con cupos para asegurar mixidad social, reglas para evitar deterioro por ghetización, etc.

Continuando con el análisis del parque propio de viviendas del EIGE (heredadas del IVVSA), 1040 viviendas son de promoción pública en alquiler y aproximadamente otras 300 son en régimen de venta. La mitad de las viviendas en alquiler se encuentran desocupadas. Están estudiando las causas, siendo el elevado precio una de ellas (debido al precio del módulo alto, lo que hace que resulten rentas más altas que la media del mercado de la zona), y la falta de gestión que se ha producido a lo largo de los últimos años.

Como posible solución, para fomentar la demanda de estas viviendas, podría estudiarse una rebaja de los alquileres, en un tanto por cien. No obstante, una rebaja de las rentas no debería

ser indiscriminada, sino realizarse en función de los precios de la vivienda en cada zona, así como de las necesidades del inquilino.

También resultaría conveniente disponer de mayor flexibilidad normativa para modificar la calificación de esas viviendas, permitiendo cambiar el régimen de tenencia inicial en alquiler hacia el alquiler con opción de compra o la venta, en su caso.

### 3.1.5 Institut Valencià de la Joventut.Generalitat Jove (IVAJ.GVA JOVE)

*Entrevista con José Manuel Chirivella Martí, Institut Valencià de la Joventut.Generalitat Jove.*

Él tiene referencias de la etapa 2004-2008, pues después se marchó del IVAJ y ahora ha vuelto. En esa época se trabajaba en 2 líneas:

- Ayudas alquiler para jóvenes. Se exigía que estuvieran empleados. Quizás hoy habría que cambiar el criterio (?) pues hay muchos jóvenes que trabajan en la economía sumergida y no pueden acreditar ingresos pero los tienen.
- Bolsa alquiler para jóvenes. Se daban garantías para supuestos de impago y seguro multirriesgo. No duró mucho tiempo.

Existió otro proyecto, pero frustrado, destinado a facilitar una Hipoteca Joven. Convocatoria pública a entidades financieras para obtener buenas condiciones. Se paró políticamente. Temas que plantea:

- Necesidad de insistir en ALQUILER social. Hoy 300/400 euros al mes pueden ser demasiado. Tienen un estudio del año pasado sobre empleo de los jóvenes. Los datos del INE no estaban territorializados hasta hace poco tiempo.
- ALQUILER COMPARTIDO. Es la fórmula más usual en la actualidad, y no solo para estudiantes. Cada vez hay más jóvenes con trabajo que comparten vivienda. Es una modalidad que se extiende y no tiene previsión normativa específica. ¿Cabría regularlo?
- Dar SEGURIDAD A LOS PROPIETARIOS, para que no tengan miedo de alquilar a jóvenes. No hay problema cuando son estudiantes, pues siempre hay unos padres detrás que asumen la responsabilidad. Pero cuando son trabajadores ya es más difícil. ¿Cabría asumir una parte del riesgo por parte de la AP?
- Hay un problema grave con los jóvenes EXTUTELADOS de la Generalitat. A los 18 años se quedan sin ayuda. Tendrían que entrar en la cuota de colectivos vulnerables, o incluso tener un parque específico para ellos.

IVAJ tiene titularidad de 3 residencias de estudiantes, derivadas del traspaso de transferencias del Estado. La más ocupada y demandada es la que tiene mejor acceso a internet (tema fundamental hoy en día).

En C.Valenciana no hay iniciativas sociales juveniles del estilo okupaciones organizadas, reivindicación de cesiones de uso, etc. Quizás en el Barrio del Carmen hay algo, pero puntual. En el mundo rural sí que hay okupaciones de masías. Averiguará más datos.

Es planteable asociar empleo y vivienda juvenil. Talleres. Salida profesional pero también ocio educativo. Conocimientos de temas energéticos, domótica, etc. Formación en valores.

Potenciar alquiler para jóvenes. Alquileres compartidos. Cota para jóvenes en el parque público de vivienda.

Problemática de los ex-tutelados de la Generalitat: población vulnerable. A los 18 años están en la calle. Necesidad de un parque público de viviendas que les permite tener un hogar durante el tiempo necesario para alcanzar una plena emancipación.

Fomentar talleres de empleo con finalidad educativa o formativa.

Actualmente perciben que la educación de los jóvenes no pasa principalmente ni por la escuela, ni por religión, ni familia, sino por redes sociales. No lo consideran óptimo, y buscan penetrar estos espacios

El IVAJ, hasta la fecha, ha sido más orientado hacia ocio. Se cambiará, pero formación no es de ellos.

Necesidades de políticas específicas para jóvenes:

- Regular los alquileres compartidos
- Residencias de estudiantes.
- Conectividad (Internet...)
- Viviendas de dotación para jóvenes (con alta rotación, permitiendo la emancipación)
- Dotación de viviendas en lugares de interés para jóvenes (núcleos urbanos). Con dotación de transporte público y ocio.

Hay interés del modelo de la masoveria urbana para jóvenes.

### 3.1.6 Direcciones Territoriales

*Entrevista con los Jefes de los Servicios Territoriales, Isabel Pomer (Alicante), Lidón Bordils (Castellón) y José Manuel Vacas (Valencia).*

Consideran que, dentro de las cuestiones técnicas a abordar en una nueva normativa, es necesario comenzar por definir

- lo que se entiende por vivienda, vivienda protegida y vivienda de protección pública.
- los períodos de desocupación que determinan que una vivienda sea vacía, ocupada o deshabitada.
- el concepto de sobreocupación y de infravivienda.
- el concepto de vivienda turística. Existe un problema de expulsión de residentes en determinados barrios por la creación de vivienda turística, y es preciso acotarla.

Exponen que, fundamentalmente, la actividad que han venido desarrollando es la gestión de las ayudas procedentes del plan estatal y autonómico. Por ello, no ha habido integración en la gestión de determinados instrumentos, como el Registro de demandantes de vivienda.

Dicho registro de demandantes se creó con el plan 2009, en el que todo el mundo se inscribía. El registro era impuesto por el Estado, pero en la C.V. se gestionó sin demasiado rigor (se permitía comprar la vivienda y luego inscribirse). Por lo tanto, sería muy importante que la nueva ley regulara bien quién se puede inscribir, con la posibilidad de desestimar una demanda de inscripción.

Se advierte de que si se diseña una ley con muchas potestades públicas, puede haber carencias de personal en las delegaciones autonómicas. Además, hay mucho personal a punto de jubilarse, que seguramente no se reemplazará a corto plazo, por lo que hay que analizar las cargas de trabajo.

De cara a buscar fórmulas de financiación para la promoción de vivienda protegida, mediante mecanismos de colaboración público-privada, consideran que la situación actual es difícil. Los promotores están todavía con ayudas impagadas, y es difícil que quieran colaborar.

Sí es posible iniciar alguna experiencia de colaboración público-privado en torno al alquiler, si se retoma el programa de la RedAlquila.

En otro orden de cosas, se indica que existe mucho suelo pendiente de desarrollo que implica una calificación determinada. Es importante regular bien cómo deben de ser las nuevas promociones de vivienda protegida (requisitos, trámites, para compradores y usuarios). Y hay que buscar otros incentivos para los promotores que quieren hacer vivienda, aparte del régimen especial en venta por el IVA 4%

También es conveniente explorar la repercusión, que tienen en el precio final de las viviendas, los costes derivados de la implantación del Código Técnico de la Edificación. Ello hace difícil el encaje en términos de precios para determinados niveles de rentas. Se pueden hacer propuestas, desde la Generalitat, para prever la posibilidad de unas normas más reducidas para la construcción de vivienda económica. Quizás la redefinición de determinados requisitos en las normas de diseño de las viviendas pueda contribuir a ello.

En materia de ayudas a la Rehabilitación, hay un desfase entre demanda y oferta. La demanda de ayudas se destina fundamentalmente a cuestiones de carácter ornamental (fachadas), y a un mantenimiento light. La política de rehabilitación tiene que preocuparse también por la mejora de las partes comunes. Se dan muchos casos en los que los copropietarios no pueden hacer frente al pago de la parte de la obra no subvencionada.

Pocos Ayuntamientos están impulsando decididamente la implantación del Informe de Evaluación del Edificio, destacando Alcoy. Las cuestiones derivadas de la responsabilidad subsidiaria que asumen las administraciones locales están en la causa principal de esta falta de desarrollo.

Sin embargo, existe mucha vivienda obsoleta. Gran parte del parque existente no cumple normativa de calidad actual y el parque público presenta un porcentaje significativo de edificios en situación de riesgo estructural.

Además, los pequeños municipios se suelen quedar fuera de la oferta de ayudas de rehabilitación, ya que no hay líneas de ayuda para viviendas de pueblo sino que están pensadas para los bloques de los años 80.

Es preciso que las ayudas de rehabilitación tengan unos criterios objetivos. Si dependen de criterios como la renta, se complica mucho la gestión, y en comunidades de propietarios muchos vecinos no quieren que el presidente se entere de sus ingresos, lo que impide su tramitación.

Por otra parte, cuando las ayudas a la rehabilitación eran más habituales, había información y divulgación, había oficinas de información, y las ayudas se pagaban. Ahora, al no pagarse, tienen mala fama puede haber un problema de credibilidad respecto a las políticas de fomento de las administraciones.

También existe una necesidad de simplificar toda la normativa concurrente en la materia de rehabilitación. Mucha legislación entra en el tema de la rehabilitación (ordenanzas municipales, LAU, normas autonómicas y estatales.....) y es preciso simplificar conceptos técnicos y trámites exigidos.

E incluso cuando los conceptos subvencionables están claros, los plazos para pagar las ayudas son habitualmente 6 meses como mínimo. Cuando los plazos han sido razonables, la demanda de ayudas se ha incrementado.

En conclusión, las ayudas a la rehabilitación deberían ser delimitadas por barrios o zonas, sin primar el criterio de la renta. Es decir, que en determinadas zonas, las comunidades de

propietarios tengan derecho a las ayudas, sin importar sus ingresos, como en el caso de El Cabanyal. Por ello resultaría muy interesante realizar un mapa autonómico de necesidades de rehabilitación y de áreas preferentes a subvencionar.

En materia de inspección y control de la legalidad, se apunta la necesidad de definir bien el régimen sancionador en la ley y los instrumentos necesarios para dar cumplimiento a sus obligaciones. Por ejemplo, las ayudas al alquiler suponen un presupuesto importante y no se controlan, exigiéndose solamente un contrato de alquiler. Además, se precisan inspectores y faltan instructores para inicio de oficio de los expedientes.

En cuanto a los objetivos que deben perseguir los sucesivos planes de vivienda, las previsiones recogidas en sus exposiciones de motivos han ido variando. Al principio, por ejemplo, el motivo era la creación de empleo.

Se requiere, por lo tanto, un plan de vivienda adaptado a las necesidades actuales. Por ejemplo, un plan de vivienda que tome como prioridad el mantenimiento e incremento del parque de vivienda de protección pública. Quizás ahora se puede recuperar mucha vivienda en situación irregular (mediante la inspección y sanción), al tiempo que se controlan las segundas y posteriores transmisiones ejerciendo los derechos de tanteo y retracto, o posibilitar la cesión de la vivienda antes de los 10 años, sin tener que devolver las ayudas (pero con alguna contrapartida, como prolongar el periodo de calificación), etc...

Un buen plan de inspección y gestión puede contribuir a preservar el parque de vivienda protegida. Los déficits para conseguirlo son, como ya es conocido, la renuncia a ejercer los derechos de tanteo y retracto por no tener presupuesto, la falta de personal y el pistoletazo de salida (político) para iniciar el proceso.

Además, falta dar mayor recorrido a herramientas que ya existen, como el Registro de los contratos de las viviendas protegidas. Se registran las primeras transmisiones, que estaban muy controladas por estar asociadas a la concesión de las ayudas. Sin embargo, en las segundas y posteriores transmisiones el vendedor acude para conocer el precio máximo de transmisión y a recoger el certificado de renuncia de la administración al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto. Y no existe control sobre el comprador.

Existe un convenio de colaboración con los Notarios, que determina que si no hay autorización por parte de la administración pública, no pueden escriturar. En Castellón se aplica, pero en otras provincias hay notarios que no lo aplican, por desconocimiento o por falta de voluntad. Sí existe acceso al Registro de propiedad para controlar las titularidades.

Para mejorar de los controles sobre los sucesivos contratos en vivienda protegida, tanto en régimen de venta como en alquiler, es necesario actualizar las aplicaciones informáticas asociadas.

En referencia a las posibilidades de mejorar la eficiencia y eficacia de la Administración, en estos momentos no se observan posibilidades de más eficiencia, ni tampoco tareas duplicadas.

En cuanto a los requisitos mínimos de los solicitantes de ayudas, en los planes anteriores siempre había una exigencia de unos ingresos mínimos. En la actual convocatoria no hay. Por eso, todas las ayudas se la adjudican a personas con ingresos cero, y que forzosamente tienen que estar pagando un alquiler mínimo en algún sitio. Ello significa que el sistema permite y favorece a la economía sumergida.

En general, la Inspección es muy impopular. La vivienda protegida no se considera un bien público, sino vivienda privada que ha tenido ayuda en el pasado.

Por eso el nivel de fraude es muy alto en el acceso a la vivienda protegida (matrimonios, monoparental, etc.). Se da mucha economía en B.

Se reflexiona sobre la conveniencia de regular medidas para prevenir situaciones de pobreza energética. Se entiende que primero debe aclararse la Conselleria competente en la materia que debe impulsar dicha cuestión ¿es tema de vivienda, energía, social, consumo? Se considera que no hay que mezclar políticas de asistencia social con políticas de vivienda.

### 3.1.7 Federación Valenciana de Municipios y Provincias

*Entrevista por videoconferencia con Rubén Alfaro, Federación Valenciana de Municipios y Provincias, y Alcalde de Elda.*

Es muy importante potenciar el parque de viviendas sociales, mejorando su organización e implantación a nivel municipal. A nivel autonómico, el EIGE no tiene fondos suficientes para atender a familias sin recursos y las viviendas en mal estado. La rehabilitación de su parque debe ser una actuación prioritaria.

Como el incremento del parque de viviendas públicas resulta ser una solución a largo plazo, considera que a corto plazo se debe incrementar la oferta de vivienda, acudiendo a los pisos vacíos de los bancos. Es preciso conocer el volumen de este parque y firmar convenios con las entidades financieras para incorporarlos al mercado de vivienda asequible.

Otro instrumento importante son las Oficinas de alquiler municipales (se menciona el ejemplo de Gandía). Históricamente dependían de la Conselleria de juventud y existen todavía en algunos municipios. Sería interesante dotarse de una red de oficinas municipales de vivienda para gestionar la vivienda social, la VP, y también particulares que quieren alquilar. También para gestionar la movilización de vivienda vacía hacia el alquiler asequible. Dichas oficinas también podrían gestionar los registros de demandantes municipales. Puede estudiarse la RedAlquila como posible base para esta red de oficinas de alquiler municipal.

Se entiende que es importante clarificar las cuestiones competenciales y el reparto de tareas entre las diferentes administraciones corresponsables en garantizar el derecho a la vivienda de la ciudadanía. En base a la capacidad presupuestaria y financiera de cada administración, la Generalitat podría ocuparse principalmente de incrementar el parque público en alquiler, mientras que los ayuntamientos se encargarían de la vivienda asequible en venta, a fin de autofinanciar sus propias promociones en alquiler.

También es importante clarificar los conceptos en base a los cuales se otorgan las subvenciones, ya que las sociedades municipales de vivienda están teniendo problemas con las Intervenciones municipales.

En cuanto a la Inspección de edificios por los ayuntamientos: se necesitan herramientas que permitan a los vecinos a conseguir la financiación para actuaciones que serían necesarias. Tradicionalmente, existen problemas con las subvenciones para rehabilitar, para gente con pocos recursos, ya que las subvenciones no cubren el 100% del coste y, además, tributan en el IRPF.

A la hora de introducir medidas de penalización a la existencia Viviendas Vacías, ve con buenos ojos aplicar acciones como recargos en el IBI, complementados con multas coercitivas como las existentes en la ley de vivienda catalana.

Por último, considera fundamental una mayor coordinación entre servicios sociales y vivienda a nivel municipal. También se deben evitar duplicidades en determinadas acciones (Eige, Caritas, servicios sociales).

### 3.1.8 Ayuntamientos de Alicante y Elche

*Entrevista con Nerea Belmonte Aliaga, Concejala Delegada de Acción Social y Vivienda, Ayuntamiento de Alicante, Gaspar Mayor Pascual, Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante, José Manuel Sánchez Asencio, Regidor de Urbanismo, Territorio y Vivienda, Ayuntamiento de Elche, y Antonio Martínez Gómez, Promociones e Iniciativas Municipales de Elche S.A.*

Desde el Ayuntamiento de Alicante se informa de que están negociando con bancos. Hay que aprovechar el momento, comprándoles pisos (con dto. 30%). Es necesario presionar mucho a los bancos, ya que éstos comienzan por enseñarles las peores viviendas, en barrios periféricos. No obstante, merece la pena el esfuerzo, ya que le sirve al Ayuntamiento para aumentar su propio parque municipal de vivienda social a corto plazo, y a un coste menor que la edificación de obra nueva.

No obstante, lo que poseen los bancos no son buenas viviendas, sino sobre todo pisos de 2ª mano, baratos, en mal estado, de los años 60-70. Es un modelo de vivienda complicada de gestionar, ya que el estado en que se encuentran es de deterioro avanzado, aparte de las que se encuentran vandalizadas u okupadas.

Además, desde Alicante tienen el plan de situación de todos los pisos de los bancos, incluso los pisos en manos de sus inmobiliarias. La información se ha obtenido analizando las bases de datos del Catastro.

En materia de intermediación en el mercado de alquiler empezaron hace 18 años, con lo que ahora forma parte del Programa Municipal de Intermediación Social Inmobiliaria del Patronato, con ayudas para jóvenes, en el norte de la ciudad (dónde están las viviendas baratas) y en el marco de un programa Urban. Vieron que en estos barrios los propietarios son solidarios, mientras en el resto de la ciudad exigen avales, seguros, etc.

El régimen de funcionamiento es sencillo: negocian el precio con el propietario de la vivienda, bajando respecto al precio del mercado un 25% de media, y en contrapartida ofrecen un pago de la renta garantizado por la administración. No informan a los propietarios de las ayudas al inquilino, para evitar un aumento de las rentas. Con los inquilinos formalizan el contrato de arrendamiento, les asesoran e informan sobre las ayudas disponibles. Se establece un arbitraje obligatorio para el inquilino, que permita facilitar la resolución de conflictos (impagos, desperfectos...)

En cuanto a la gestión del parque de alquiler, el índice de morosidad en el parque público es relativamente bajo (10%), incluso por debajo de la morosidad en los bancos. La causa en el caso del parque privado puede ser que no realizan seguimiento social, y son poco flexibles en las renegociaciones con los inquilinos.

Hasta hace poco no tenían viviendas o subvenciones para gente sin ingresos, por lo que ahora están creando un sistema de ayudas directas a los inquilinos, que en 2016 va a verse reforzado. Con ello esperan que transformar alquileres del mercado en alquileres protegidos.

En base a su experiencia, en estos momentos la mayoría de los desahucios tienen lugar en viviendas en alquiler. La mediación es difícil, porque los dos concernidos son particulares y por eso han introducido ayudas al alquiler al inquilino, de modo que tenga recursos para negociar su traslado a otra vivienda.

En materia de rehabilitación, consideran que la última convocatoria ha sido un fracaso. Debería haber confianza en la labor de los ayuntamientos, transfiriendo las ayudas a los ayuntamientos con un mínimo de condiciones marco, pero con margen para jerarquizar las actuaciones a acometer en cada municipio.

Además, existe un importante desajuste entre las fechas de liquidación de las ayudas (aproximadamente Noviembre, con el cierre de presupuestos de la Comunitat) y el periodo de ejecución material de las actuaciones de cada ejercicio, que se certifican hasta finales de año.

Además, los plazos que transcurren entre la disposición efectiva de los fondos hasta la adjudicación de las ayudas hacen que se pierda buena parte del año en trámites administrativos.

Por todo ello, se hace imprescindible simplificar los trámites de asignación de fondos a los Ayuntamientos. La nueva ley de vivienda tiene que tomar en cuenta las otras normativas que influyen en la gestión, por ejemplo tomar en cuenta la ley de subvenciones. Y flexibilizar los criterios en base a los cuales pueden actuar las administraciones en materia de vivienda, de modo que el empleo de cantidades a gasto o inversión no presente dificultades de justificación, siempre y cuando se destinen a políticas públicas de vivienda como servicio de interés general, por ejemplo.

En cuanto a los colectivos destinatario de las ayudas, a menudo se acogen solamente aquellos que no tienen necesidades económicas porque los necesitados reales tiene dificultades para acceder (por ejemplo, menor nivel formativo que hace que les resulten más complicados los trámites de solicitud).

Respecto a la rehabilitación en general, la mayor parte del parque de vivienda se encuentra envejecida (50-60 años). Hay que tomarlo en cuenta en la nueva ley, más aún porque la vivienda nueva en los próximos años tendrá un protagonismo más reducido.

Es muy importante tener en cuenta las ayudas para gente mayor, comenzando por las ayudas a la accesibilidad (falta de ascensores). Se produce el fenómeno de "Atrapados en sus viviendas". Sin embargo, la banca ya no da hipotecas a personas mayores de 70 años. Por ello es preciso crear mecanismos de financiación para resolver este tipo de situaciones, por ejemplo mediante la financiación por parte de entidades públicas o con avales públicos.

En Alicante tienen un barrio que quieren rehabilitar, pero no tienen financiación. Necesitan un marco normativo que permita prestar avales como en otras partes de Europa, es decir,

sirviendo como garantía sólo para el porcentaje estimado de impago, no por el total del préstamo.

Por lo tanto, ante la falta de liquidez actual para conceder ayudas, desarrollar una política de avales. Así, los entes público no tienen que poner dinero, pero sí se puede acometer la actuaciones, ya que la morosidad es muy baja entre las personas mayores. En el peor de los casos, la ejecución del aval permitirá a la administración recuperar la vivienda y tener de este modo una nueva vivienda social.

Otros proyectos interesantes que consideran debe explorarse en la normativa son:

- Proyectos conjuntos entre vivienda y acción social, en sus distintas modalidades
- Proyectos de Housing First.
- Viviendas intergeneracionales
- Cohousing
- Viviendas alternativas, preferentemente para jóvenes (viviendas prefabricadas, de madera...).

Respecto a cuestiones de control de la legalidad en materia de vivienda, se considera que es posible mejorar el marco sancionador a aplicar por los Ayuntamientos, a fin de tener margen para actuar contra viviendas vacías.

En cuanto a las inspecciones técnicas de edificios, ven un desajuste en que la responsabilidad sea del ayuntamiento y la obligación la establezca la Generalitat. No es posible asumir la responsabilidad sin capacidad financiera ni legal. Por ello, ningún ayuntamiento va a hacer una ordenanza que le vaya a causar dificultades si no tiene capacidad de respuesta de gestión.

Se advierte de que hay que tener cuidado con que las nuevas leyes no generen frustración entre los ciudadanos, por lo que es imprescindible que tengan una dotación presupuestaria suficiente. El establecimiento de nuevas obligaciones de carácter público, a desarrollar por las administraciones competentes en materia de vivienda, no puede hacerse sin prever la delegación de competencias y la transferencia de medios económicos correspondientes.

Sobre los Registros de demandantes, en Elche actualmente no tienen demanda de Vivienda Protegida en compra. La gente ahora pide preferentemente alquiler con opción a compra. La vivienda protegida ha dejado de tener interés si ya no hay soporte de financiación. También tienen registrada la demanda de Vivienda social.

En materia de suelo, se propone la posibilidad de calificación de suelos imponiendo precio máximo de lo edificado, para evitar que se pueda construir vivienda más cara que un precio determinado. De este modo, se limitarían las posibilidades de especulación futura.

Se destaca también la importancia de instalar una filosofía común en la Generalitat. Por ejemplo, el de la vivienda como un derecho fundamental en relación con la política social, recogiendo principios procedentes del derecho internacional. Un ejemplo que no cuesta dinero: no se puede desahuciar en invierno (ONU).

Hace falta mayor una simplificación y coherencia de las leyes, y que sean legibles. Resulta incomprensible que sale la ley de 3R y casi al mismo tiempo una ley de vivienda.

Por último, se plantea la necesidad de definir una estrategia común de cómo las administraciones van a garantizar el derecho a la vivienda

### 3.1.9 Ayuntamiento de Castellón de la Plana y Valencia

*Entrevista con Teresa Hernández, Jefa del Servicio de Vivienda, Ayuntamiento de Valencia y Marina Lazaro Morena, responsable de la Oficina de la Vivienda del Ayuntamiento de Castellón de la Plana.*

#### **Valencia.**

Disponen de un parque de 200 viviendas propias, que gestionan desde servicios sociales (100) y patrimonio (100). AUMSA, por su parte, dispone de otras 600 viviendas, que alquilan a precios de mercado.

Son conscientes de que necesitan incrementar su parque de viviendas sociales, y tienen previsto diseñar un Plan estratégico de vivienda para el año 2016.

No obstante, carecen de información sobre sus necesidades/demanda de vivienda social, ya que no disponen de registros administrativos operativos. Para evaluar la demanda, por ejemplo, han realizado extrapolaciones con los datos de Madrid.

Ha existido un registro de vivienda social, pero no funcionó en los últimos tiempos porque no había oferta, y nadie se inscribía.

Mientras tanto, quieren hacer una oferta de ayudas asistenciales como medida urgente, hasta ir consolidando un parque de viviendas.

También están buscando fórmulas para incrementar el parque de viviendas, aprovechando las reservas de suelo dotacional. Tienen controlados e inventariados los solares municipales donde poder desarrollar vivienda asequible.

Consideran que existe una necesidad una nueva ley de vivienda que permita dar una respuesta ante situaciones de emergencia como las que se están viendo actualmente (embargos y desahucios). Intentan hablar con los bancos, pero no disponen de una interlocución organizada, y a veces han acudido al servicio de intermediación del Colegio de Abogados de Valencia.

En materia de rehabilitación, consideran prioritario relanzar las líneas de ayudas a fin de intervenir en la mejora de la calidad del parque de vivienda actual.

#### **Castellón de la Plana**

Se encuentran en fase de creación de una Oficina Municipal de la Vivienda. Consideran necesario un servicio de mediación hipotecaria, y recientemente han firmado un protocolo de

colaboración con el Colegio de Procuradores de Castellón (véase entrevista E4 - Abogados y Procuradores). También trabajan con el Colegio de Abogados.

También adolecen de falta de viviendas para atender la demanda existente y consideran que, a nivel municipal, tienen muy pocas competencias en materia de Vivienda, especialmente tras la reciente modificación de la Ley de bases de régimen local.

Están atendiendo a personas en riesgo de embargo o desahucio, siguiendo el Código de buenas prácticas de las entidades financieras. Sin embargo, están detectando que los okupas que se quedan en sus viviendas no son objeto de protección por el código y, por ello, no tienen derecho al realojo en una vivienda social.

Además, están buscando medidas para penalizar los bancos que dejan pisos vacíos.

En definitiva, entienden como elementos fundamentales:

- 1.- la creación de una red de respuesta y atención a los desahuciados y otras personas en situación de necesidad de vivienda por parte del conjunto de las Administraciones públicas. Debería haber una en cada municipio, coordinadas con la Generalitat.
- 2.- la urgencia en desarrollar y mejorar las líneas de ayudas a la rehabilitación.

## 3.2 Entidades entrevistadas de profesionales y empresarios del sector de la vivienda

### 3.2.1 Colegio oficial de Arquitectos y Consejo general de Arquitectura Técnica

*Entrevista con Rafael Durá, Colegio Oficial de Arquitectos de la C.V., y Vicente Terol, Consejo General de la Arquitectura Técnica.*

Se manifiesta por parte de los entrevistados que el fomento de la Rehabilitación, en todas sus modalidades, debe ser una prioridad para la futura Ley de Vivienda autonómica. Para ello, se proponen varios ejes básicos de actuación pública:

- convenios de colaboración con los Colegios profesionales, a fin de promover y fomentar actuaciones de rehabilitación de calidad.
- una política de subvenciones y ayudas más eficaz, comenzando por la recuperación de la credibilidad ante la falta de pago o los importantes retrasos en el abono de las cantidades concedidas.
- establecimiento de obligación de realizar las Inspecciones Técnicas de los Edificios cada 25 años, como máximo. Desde su perspectiva, es preciso que las administraciones públicas -preferentemente los Ayuntamientos- regulen el efectivo cumplimiento de estas obligaciones. Se constata que, en el escenario habitual de revisiones de edificios a los 50 años, los propietarios no tiene los medios materiales y físicos (personas mayores) como para acometer posibles reformas.
- mejoras en el control administrativo de las pequeñas obras, para evitar actuaciones poco profesionales. Es preciso intensificar la exigencia de aportar proyecto técnico en las obras de rehabilitación. La presencia de técnicos competentes, responsables profesionalmente de sus informes, garantizan una notable mejora de la calidad de las obras ejecutadas. Además, se permite con ello un incremento en los ingresos para la Administración.

Sobre herramientas para fomentar las actuaciones de rehabilitación, se recomienda acometer un Plan Renove para edificios, de una manera más integral que otros “renoves” destinados a elementos puntuales, como ventanas, calderas, etc...

Se reflexiona sobre los condicionantes que hacen que no se respete la normativa sobre ITEs como se debería, y que las actuaciones de rehabilitación de edificios no sean tan extendidas como se necesita.

En primer lugar, existen reticencias respecto a las importantes obligaciones derivadas de la implantación generalizada de la normativa. Como ya es conocido, si se realiza el IEE y este establece recomendaciones, hay obligación por parte de los propietarios de cumplirlos. Si no lo hacen, el ayuntamiento tiene obligación subsidiaria de ejecutar las obras, lo que coloca a la administración local en la posición de responsable de todo el proceso.

Esto coloca a los Ayuntamientos en una situación incómoda, ya que la aplicación generalizada de la normativa en materia de evaluación de edificios supone evidentes dificultades de gestión.

Como materia relacionada se pregunta sobre la opinión del colectivo en torno al Certificado de Eficiencia energética. Se manifiesta que, de manera generalizada, no se cumple porque no existe una obligación clara comparable a otros países europeos, como Francia, donde la información sobre eficiencia energética recogida en el certificado influye en el precio de las viviendas.

En cuanto al desarrollo de una futura normativa en materias relacionadas con la vivienda, se expresa que hace falta una mayor flexibilidad interpretativa de las normas. Se pone como ejemplo que las normas de habitabilidad son tan restrictivas que impiden proponer de soluciones alternativas, más imaginativas. También se limita sobremanera la libertad de diseño, al ser la normativa vigente demasiado detallada.

Respecto a la concesión de licencias, se reflexiona sobre las diferencias de la normativa local respecto a las de los países nórdicos y anglosajones, en las que el control de las actuaciones es a posteriori, lo que permite una mayor simplificación de los trámites administrativos. La introducción de la declaración responsable y la comunicación previa es un avance, y es preciso confiar más en los profesionales que intervienen en la edificación y la rehabilitación.

En todas las obras hace falta una memoria o proyecto que determine un técnico responsable. Por ello, hay que exigir la validación de un profesional desde el inicio del proceso, ya que hay situaciones dónde se solicita sólo al final.

Por último, se indica que la rehabilitación no tiene que limitarse a los edificios y viviendas. Los barrios existentes tienen a menudo dotaciones y equipamientos insuficientes y hacen falta también soluciones imaginativas para reequipar estos espacios. Existen zonas con un tejido industrial obsoleto en necesidad de reconversión (ej. antiguos barrios industriales): habrá que determinar cómo abordarlo, y ofrecer ayudas. También es necesario generar equipamientos para dinamizar el atractivo de estas zonas.

### 3.2.2 Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Valencia

*Entrevista con Alfredo Cano Boluda y Víctor Giner Sánchez, Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Valencia.*

La principal preocupación es la baja calidad de las viviendas, de ahí la necesidad de fomentar su mejora y rehabilitación.

Todavía hoy, de manera generalizada, se venden infraviviendas a precios muy bajos (hay viviendas que se venden por 8.000€). La transmisión de estas infraviviendas contribuye a que se mantengan algunas zonas de marginalidad. Esto se puede evitar si la normativa se aplica: la vivienda tiene que cumplir una mínima calidad para que pueda permitirse su transmisión. Obviamente, no se puede impedir la compraventa de infraviviendas, pero sí se puede denegar el derecho de habitar una vivienda comprada si no reúne las calidades mínimas de habitabilidad.

Además de la regulación de la calidad mínima de las viviendas, se entiende que una nueva ley debería promover y regular la profesionalización del sector de la mediación inmobiliaria. El proceso de desarrollo urbano y el proceso edificatorio están muy regulados, pero no el proceso de transmisión de viviendas, y es necesario regular la gestión de la transmisión.

La situación actual en esta materia reviste una serie de deficiencias:

- La inscripción de agente inmobiliario no es obligatoria. La gestión de mediación inmobiliaria es totalmente libre, no hay ningún requisito.
- La situación actual causa problemas de seguridad jurídica de los consumidores.
- España es el único país donde la mediación no está regulada mínimamente
- Los timos que se deben a agentes fraudulentas, daña mucho la imagen de España en el extranjero.

Ante ello se presentan una serie de propuestas de cara a establecer una regulación del sector, con las características mínimas que debería cumplir todo agente o mediador inmobiliario:

- No piden adscripción obligatoria al colegio, pero sí la imposición de requisitos mínimos para ejercer la actividad de mediación, en particular:
  - local fijo
  - dado de alta en hacienda con licencia correspondiente
  - seguro de responsabilidad obligatorio
  - inscripción en un registro de mediadores
  - Obligación de firmar con el cliente un documento con una información mínima obligatoria (tarifas...) para asegurar la transparencia de condiciones.
  - Obligación y capacidad de informar sobre temas legales como fiscalidad, etc.

- Hay CCAA que lo han regulado (Cataluña, País Vasco).
- Han hablado con las asociaciones de Consumidores sobre este tema y hay acuerdo.
- La regulación de la mediación limitaría el calentamiento del mercado. El seguro de responsabilidad civil es un elemento esencial.

También ven una distorsión en los mecanismos de valoración y tasación de los inmuebles. Se denuncia que cualquier persona puede hacerse tasadora de inmuebles, ya que no se exige formación y basta con crear una asociación e inscripción en el listado de tasadores. Ello conlleva un incremento artificial y especulativo del precio de las viviendas, con el agravante de que incluso dichas valoraciones pueden tener valor pericial en un juzgado.

En cuanto a la obligación de Certificado de eficiencia energética, obligatorio de cara a la transmisión de viviendas, se constata que es fácil no respetar esta obligación. Se puede por ejemplo declarar que la vivienda se compra para la fracción del solar que representa, con lo que ya no hay obligación de emitir el certificado energético. En España hoy por hoy este certificado no tiene ninguna utilidad, porque no tiene influencia ni en el proceso de transmisión, ni en el precio.

En Francia hay regulación de todas las características de la vivienda.

En referencia a la concesión de licencias de construcción, la autorización debería conllevar la obligación de terminar la vivienda en un tiempo máximo, y no se debería aceptar que la vivienda pueda quedar sin terminar durante mucho tiempo.

En consonancia con la normativa existente en materia de consumo sobre la vivienda, como bien objeto de transmisión, se solicita que al igual que en la vivienda nueva existe el Libro del Edificio, se regule la disposición de información similar para las viviendas de segunda mano.

En cuanto a la seguridad en las actuaciones de mediación de las transmisiones de viviendas, hay una serie de exigencias mínimas que se pueden exigir, y que son de fácil cumplimiento, aunque el mediador no sea un API colegiado. Por ejemplo, que en toda transacción siempre conste la nota simple registral, la contribución, o estar al corriente de los gastos de la comunidad, el depósito de arras en los contratos de opción de compra o reserva de la vivienda...

La normativa debe prever exigir la información en el tiempo adecuado para facilitar la transacción: no solicitar determinados requisitos cuando sólo se trata publicitar la propiedad en internet, pero sí ser riguroso antes de la formalización de la escritura. Si se exigen demasiadas formalidades al API, el comprador buscará el contacto directo con el vendedor, y disminuirá la seguridad jurídica de la operación.

En cuanto a las condiciones para activar el mercado del alquiler, se realizan una serie de reflexiones:

- Si cuesta lo mismo alquiler que comprar, la gente compra. Los españoles tiene genética de comprador.

- Los propietarios tienen menos miedo de dejar su piso en alquiler con la reducción de la duración de los contratos a 3 años.
- El propietario tiene miedo, fundamentalmente, a que el inquilino no pague o el piso sea destrozado. El mediador aporta seguridad porque hace una criba, preseleccionando a los potenciales inquilinos más adecuados.
- Cuanto más barato es el alquiler, mayor es el riesgo de destrozos y desperfectos.
- Un sistema que mejore la seguridad del propietario, ayudaría a fomentar el mercado del alquiler.

En cuanto a los programas públicos de intermediación en alquiler, se considera que han fracasado. Aunque la idea ha sido buena, ha sido mal ejecutado. No obstante, una mayor colaboración de los mediadores profesionales ayudaría a mejorarlo.

Si no funciona el sistema de intermediación, posiblemente es porque el propietario prefiere alquilar por 900€ con riesgo, en vez de 600€ sin riesgo. La nueva ley ha mejorado la rapidez de los desahucios y la seguridad del propietario. Según el abogado del colegio, los programas solo funcionarán si el diferencial no es significativo. Según el presidente del colegio, dependerá como se concebirá el programa.

Respecto a la Transparencia y salud del mercado inmobiliario, los APIS son un indicador sobre la tendencia del mercado inmobiliario, directamente proporcional a la variación al alza o a la baja del número de afiliados al Colegio. Otro indicador complementario es el porcentaje de financiación que ofrecen los bancos, algo que los APIS conocen rápidamente para detectar el calentamiento o enfriamiento futuros de los precios.

Como buenas prácticas, se ofrece como ejemplo de buena regulación la existente en EE.UU (donde hay agentes inmobiliarios que asesoran y representan exclusivamente a la parte compradora o a la vendedora, no a los dos simultáneamente)

También se menciona a los MLS (Multiple Listing Service), que son agrupaciones de agencias que comparten información de inmuebles que han sido captados en exclusiva múltiple, lo que permite a cada agencia ofrecer también el producto de las otras.

### 3.2.3 Colegio de Abogados y Colegio de Procuradores

*Entrevista con Francisco Nemesio Casaban, Ilustre Colegio de Abogados de Valencia (ICAV), Ana Mir, ICAV, y Carmen Rubio, Colegio de Procuradores de Castellón.*

Durante la reunión, Carmen Rubio, del Colegio de Procuradores de Castellón avanza que se va a firmar un acuerdo entre el propio Colegio, el Ayuntamiento de Castellón y la Audiencia Provincial, al objeto de ofrecer ayuda y asistencia a los afectados por procesos de ejecución hipotecaria, en situaciones de riesgo de exclusión social (Dicho acuerdo se firma el 30 de octubre. Según web del Ayuntamiento “*se define como situaciones de riesgo social en procesos de lanzamiento de la vivienda habitual la avanzada edad y carencia o escasez de medios del afectado, las deficiencias psíquicas o físicas que, aun no habiendo sido objeto de declaración judicial o administrativa, sean susceptibles de valoración, la existencia de menores de quince años o cualesquiera otras que puedan suponer dicho riesgo, a criterio de los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Castellón*”)<sup>2</sup>

Por su parte, los abogados disponen del Programa de Intermediación Hipotecaria, dentro de las distintas iniciativas del Centro de Mediación del ICAV.<sup>3</sup>, que ofrece asesoramiento y mediación gratuita a los afectados. Están también en Castellón, pero sobre todo en Valencia. (Paco está uno de los instigadores de esta red, Ana Mir la actual responsable de los abogados fijos (3) y temporales que prestan los servicios).

Al parecer, las iniciativas de abogados y procuradores son similares, pero no se encuentran interrelacionadas.

Los abogados estiman que hasta el 95% de lanzamientos de vivienda habitual se pueden paralizar al amparo de la normativa vigente (fundamentalmente, el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y la Resolución de 10 de abril de 2012, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publican las entidades que han comunicado su adhesión voluntaria al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual)

Consideran que la ley debe recoger un apartado específico sobre medidas de protección a las personas que pueden ser objeto de un lanzamiento. También defienden que la Comunitat Valenciana debe asumir como propia la reivindicación de una ley de 2ª oportunidad para particulares, a fin de limitar la pervivencia de la deuda bancaria después de haberse ejecutado la garantía hipotecaria.

Creer que se deben abordar 3 medidas, principalmente:

---

<sup>2</sup> Nota de prensa Ayuntamiento de Castellón [http://castello.es/web30/pages/noticias\\_web10.php?id=cas&cod=8774](http://castello.es/web30/pages/noticias_web10.php?id=cas&cod=8774)

<sup>3</sup> Centro de Mediación ICAV <http://www.mediacion.icav.es/contenido.php?idioma=es&menucat=1&id=76>

1. la expropiación temporal del derecho de uso de la vivienda, que acarrea el consabido problema del tiempo necesario para realizarla (hallar la causa justificada de utilidad pública o interés social) y su posible inconstitucionalidad.
2. la posibilidad de paralizar un lanzamiento si no hay una alternativa habitacional: Ejemplo catalán, recogido en la ley 24/2015, de 29 de julio, por la que se debe ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial. En la ley catalana Dicha medida se extiende tanto a las ejecuciones hipotecarias de vivienda habitual como a los desahucios por impago de alquileres (Art. 5 y Disposición Transitoria Segunda de la ley catalana)
3. Ayuda al pago del alquiler de una vivienda libre o puesta a disposición de una vivienda procedente del parque protegido, que se considera como la alternativa más viable a corto plazo.

Se plantea un problema de justicia social a la hora de desarrollar este tipo de medidas de protección, en el sentido de que si se ayuda a las personas que tienen dificultades con su hipoteca, hay que dar un tratamiento equivalente a personas en una situación económica similar pero que viven en el alquiler, o incluso que nunca han tenido vivienda por falta de medios.

Otra cuestión que se considera muy importante es el problema del número de viviendas vacías existentes y disponer de un mecanismo para saber cuáles son y dónde están. A su juicio, resulta factible sin incurrir en demasiados gastos, ya que bastaría con cruzar datos Padrón, Catastro, IBI, suministros...

La tarea de localización de las viviendas vacías debería ser complementada con el establecimiento de medidas para incentivar su puesta en el mercado de alquiler. Entre otras se mencionan como adecuadas herramientas como los seguros de pago alquiler, las bonificaciones en el IBI y la obligación del pago de un canon para los mantienen la vivienda deshabitada.

También se reflexiona sobre la dificultad para conocer el stock de viviendas en manos de los bancos y la posible obligatoriedad de establecer un registro al que las entidades comunican las viviendas de que disponen.

Se entiende que existe un derecho legítimo por parte de Hacienda (IBI), Catastro, etc. de estar informado cuando hay cambio de propietario. En este sentido se apunta que existen determinadas figuras que permitirían mejorar el control de las titularidades, como el decreto de adjudicación de la vivienda fruto de un proceso de ejecución hipotecaria. Debería resultar obligatorio remitir dicha resolución por parte del secretario judicial al Registro de la Propiedad, para su inscripción y publicidad ante terceros.

Por otra parte, se menciona la necesidad de que la futura ley instaure un Sistema de mediación obligatorio antes de lanzamiento, al estilo de lo ya apuntado en la ley catalana 24/2015 (En su artículo 2, se regula el procedimiento extrajudicial para la resolución de situaciones de sobreendeudamiento: *Los consumidores que se encuentren en una situación de sobreendeudamiento derivada de una relación de consumo, así como cualquiera de sus acreedores, pueden solicitar procedimiento extrajudicial para la resolución de dicha situación de sobreendeudamiento, salvo que se encuentren inmersos en un procedimiento judicial concursal.*)

Comentan que en México hay obligación de acudir a una comisión de mediación.

En cuanto a la ordenación del mercado del alquiler, consideran que deben mejorarse ciertas condiciones que hacen más compleja la puesta en alquiler de las viviendas. En este sentido, consideran que la licencia de 2ª ocupación (antes Cédula de Habitabilidad) tarda meses en ser concedida y presenta un coste aproximado de 300€. Hay que acelerarlo. En cuanto al certificado de eficiencia energética, consideran que no sirve y además cuesta 150€.

Por ello, estos trámites y costes los podría asumir el ente público si el propietario pone la vivienda en alquiler, con el fin de fomentar su cesión a programas públicos de alquiler.

Respecto a la obligación de escritura del arrendamiento, creen que muy poco gente lo hace y estiman que debería haber un mayor control público. No obstante, no creen necesario crear otro registro más para inscribir los contratos de arrendamientos, sino que bastaría con cruzar datos de propietario e inquilino para tener esta información.

Mala fe en no pagar un alquiler es muy poco frecuente. Los que no pagan habitualmente no pueden pagar. Según ellos, de 10 inquilinos, uno paga mal y otro no paga. Los demás pagan.

Existía una “Liga de inquilinos”, haciendo contrapeso a la “cámara de propiedad”. Empresas privadas con ánimo de lucro, que brindaban asesoramiento legal a sus miembros (que pagaban una cuota). Desaparecieron en los años 90.

Habilitación desde la ley para permitir acceso a los datos de consumo luz-agua.

### **3.2.4 Colegio de Registradores y Colegio de Notarios**

Los Notarios consideran que la ley actual es una buena ley (la 8/2004), y que se recoge adecuadamente las funciones de los Notarios.

Como posibles mejoras, se mencionan inicialmente

- la posibilidad de aclarar los supuestos de silencio positivo y negativo, lo que permitiría mejorar la seguridad jurídica de los agentes que intervienen en el mercado de la vivienda.
- existen casas ilegales muy consolidados que difícilmente se pueden legalizar con la normativa actual, por lo que habría que facilitar su legalización
- hay un excesivo control del trabajo de Arquitectos y Aparejadores en la ley: en concreto, si un proyecto ha sido certificado por un profesional, ¿por qué hacen falta más controles? Debería de ser responsabilidad del arquitecto
- conviene simplificar los trámites en torno concesión de las licencias de primera ocupación, confiando más, por ejemplo, en la declaración de fin de obra de los arquitectos responsables de la promoción.

En cuanto a la opinión de los Registradores, advierten del riesgo de que las prisas actuales lleven a una ley mal organizada en su contenido. También les preocupa que se ocasionen problemas secundarios a causa de la paralización de los desahucios (sobrepotección del hipotecado o inquilino), como el riesgo de empeorar las condiciones de concesión de los créditos o de desincentivar la puesta en alquiler de las viviendas.

Consideran que es mejor utilizar incentivos, como por ejemplo que la administración asuma el coste de los seguros de alquiler.

Además, la Generalitat Valenciana tiene posibilidades, como el tanteo y retracto, que no se utiliza ante la falta de dinero. Sin embargo, no se puede hacer política social con dinero ajeno, obligando a los bancos a mantener la gente en los pisos, y asumir los costes relacionados.

Por otra parte, el alquiler no es la panacea. El hecho de que la mayoría de la gente mayor en España sea dueño de sus pisos (propiedad consolidada), le ha permitido sortear la crisis aunque tengan muy bajos ingresos.

Tanto Notarios como Registradores sostienen que hay que proteger la propiedad y la figura de la hipoteca, como elemento de crecimiento económico. Gracias a las condiciones de hipoteca, el dinero en España es barato y esto ha causado riqueza, siendo la morosidad en España es muy baja.

Respecto a diversas medidas que se pueden incluir en una ley, se recogen sus opiniones:

- no están a favor de la dación en pago, ya que el banco presta dinero y tiene que recuperarlo. En cuanto a la situación actual de incremento de desahucios, creen que no es un problema de vivienda, sino social, y hay que ayudar cuando no se dispone de otra vivienda. Constatan que hay gente desahuciada que tiene otra vivienda.
- respecto a la situación de la Vivienda vacía, entienden que es propiedad y la constitución permite al propietario hacer lo que le dé la gana con su propiedad.
- en cuanto a la regulación de un derecho subjetivo de vivienda, el obligado es la administración, no el banco, ni el particular (como en la ley de renta antigua).
- sobre la figura de la vivienda protegida, entienden que su regulación ha ennegrecido el dinero: el promotor que quiere construir VP y no encuentra suelo a este precio, y por eso escritura el suelo en menos y paga el resto en B.
- Hoy en las transmisiones inmobiliarias, el dinero en B ha prácticamente desaparecido, quizá alguna gente mayor mantiene la costumbre. Porque si se paga en B, luego hay más plusvalía, y esta tributa en renta al 27%, por lo tanto el comprador no tiene interés. Además, hay cruce de datos entre notarios, registradores y hacienda.
- Tampoco hay B en las transmisiones de VP cerca de descalificación, porque esta vivienda ya es antigua y ha perdido valor.
- Con respecto a la mediación obligatoria antes de ejecución hipotecaria (introducida en Cataluña) creen que obligar puede ser probablemente inconstitucional, pero la mediación se debería fomentar de manera voluntaria. El notario no cree en la eficacia de la mediación, es solo un tema de moda. De todos modos, los bancos no lo aceptan.
- Les parece un disparate la iniciativa catalana de introducir una transmisión progresiva de la propiedad (extienden su crítica a todas las tenencias intermedias, por la concurrencia de titularidades). Se preguntan qué pasa si se deja de pagar y banco y persona tienen cada uno una parte de la vivienda.

En referencia a las bases de datos registrales de que disponen tanto Registradores como Notarios, reconocen que tienen una potencia estadística importante y disponen de los datos bien informatizados. Están convencidos de la calidad de sus estadísticas y consideran que habría que explorar más los datos que ofrecen. Sin embargo, la protección de datos impide comunicar determinados asuntos. Pero por lo demás, están dispuestos a compartir datos con administración.

Según los Registradores, la información que facilitan no se utiliza tanto como se pudiera, y estarían dispuestos a facilitar más datos si se les pidiera.

Por último, proponen como potencial solución al tema de desahucios que la administración compre estos pisos a los bancos y que la banca financie la compra. En caso de desahucio, la administración solicita la adquisición de la vivienda a la entidad financiera. Negocia el precio,

que debería de ser un % sobre la última tasación. Luego, la administración alquila la vivienda a la persona desahuciada. Y le da la posibilidad de recompra por el coste que esto ha supuesto para la administración más un 10-15%, en concepto de opción de compra.

Además, se observan situaciones en los que la banca acepta la vivienda como dación en pago por 100.000 y luego la revende para 15.000. No entienden por qué no la puede vender a este precio al propietario de origen. Hay que intentar que la gente pueda mantener su vivienda.

### 3.2.5 FEVEC y PROVIA

*Entrevista con Francisco Zamora, Federación Valenciana de Empresarios de la Construcción (FEVEC) y Jesualdo Ros Tonda, Asociación de Promotores Inmobiliarios de la Provincia de Alicante (provia).*

Consideran necesaria la existencia de unas reglamentaciones más descentralizadas, ya que las CCAA tienen más conocimiento de su realidad que la administración central.

Una de las cuestiones más importantes es la de buscar soluciones para abaratar el suelo, ya que existen excesivas trabas e impuestos que encarecen su costo.

En cuanto al desarrollo de las promociones de viviendas, reclaman una simplificación de los trámites, dando más desarrollo a las figuras de la declaración responsable y estableciendo el silencio administrativo positivo.

Otras necesidades que se encuentran son:

- mayor simplificación de la burocracia necesaria para poder iniciar un proyecto. El tiempo necesario, 1 año o más, 1,5 años en Valencia, supone tiempo y gastos, lo que encarece el proyecto.
- el sobrepeso del arquitecto municipal en la definición de los proyectos. También funciona como cuello de botella: si está enfermo, no tiene sustituto y retrasa proyectos.
- la imposibilidad de comprometerse con el cliente sobre una fecha de entrega por la dificultad de prever los tiempos administrativos.
- El tiempo administrativo y la importancia de personas en particular (arquitecto municipal), que abre la puerta a corrupción y sobornos.
- Más responsabilidad (incluso penal) de los arquitectos que firman podría permitir de no tener necesidad de tanto control posterior.

También consideran muy importante adecuar la participación en los costes de urbanización de las compañías suministradoras:

- Los costos de llevar el suministro hasta la vivienda (luz, agua, gas) deberían correr a cargo de las suministradoras.
- Menos poder a las suministradoras. Se mencionan las Puertas giratorias.

Respecto a la regulación de la información sobre el mercado inmobiliario, se hacen referencias a:

- la Necesidad de estadísticas más fiables y unificadas.

- las transmisiones se están contabilizando como ventas (desahucios, herencias)... Hay por lo tanto menos transmisiones de lo que parece.
- Propuesta para mejorar los datos de oferta: registro obligatorio de venta: si alguien quiere vender, tiene que registrarla y declarar que está libre de cargas, etc. Permite hacer una estadística de oferta.
- Sobre la creación de un Registro de viviendas vacías, lo ven complicado. El 80% están en manos de las entidades financieras. El 15-20% en manos de particulares, lo que supone muchísimas situaciones particulares que complican su registro. La cuestión principal que les interesa es el registro de venta.

Respecto a posibles medidas para relanzar mercado:

- Reintroducir desgravación para compra vivienda. Hay desgravación para compra coche pero no para vivienda. Hace falta volver a introducirla, incluso para 2ª y 3ª vivienda.
- Otras posibilidades: limitar impuestos y gastos en actos jurídicos y documentales necesarios.
- Zamora: Modificación ley hipotecaria: considera fundamental la dación en pago, porque esto quitará miedo a los posibles compradores. Ros (provía): no está de acuerdo, piensa que puede ser contraproducente.

Para evitar nueva burbuja, es muy difícil evitarlo reglamentariamente. Pero los constructores serán más prudentes la próxima vez (según fevec, provía lo ve con más fatalismo)

Provía: hay 3 cosas que le preocupan:

- Derecho a la vivienda para todos: derecho de todos, no sólo vivienda social. El consejo asesor está excesivamente centrado en representantes de personas del sector social. Esta muy bien, pero hay que pensar en todos.
- Poner en valor suelo reservado VP donde no hay demanda de VP. Hace falta dinero para hacer política social y hay alternativas para encontrar dinero dentro del sector. Por ejemplo, poner en valor las reservas de suelo existentes para VP, dónde no hay demanda de VP, permitiendo desarrollos de vivienda tasada, con limitaciones en el precio final de venta pero con menos restricciones que la vivienda protegida tradicional.
- Incentivar la participación de los microempresas y autónomos en el mercado de rehabilitación. Por ejemplo: Si un autónomo o microempresa compra vivienda, la rehabilita y la vuelve a poner en el mercado (venta o alquiler): eximirlo de impuestos de transmisiones, como los particulares.

Respecto a la materia de Rehabilitación, proponen:

- Obligación de los ayuntamientos que apliquen la Inspección Técnica de Edificios.

- Bajada IVA en reforma y rehabilitación para desincentivar mercado negro.
- Rehabilitación de partes comunes: Crear un fondo de garantías y créditos para rentas bajas y pensionistas (gente mayor que vive en los edificios más antiguos) para estimular las reformas de las partes comunes de edificios. Evitar la responsabilidad solidaria de cada copropietario frente al banco, y que sea de la comunidad.
- Buscar fondos europeos para rehabilitación: p.ej. en eficiencia energética, renovación urbana. Esto implica que la Autonomía también tiene que poner de su parte. Hay muchos barrios por rehabilitar. El IVE tiene experiencia en este tema, puede ser una pieza importante aquí.
- Desgravación fiscal para la rehabilitación. Permitirá limitar mercado negro porque se necesita factura. Ayudará a los pequeños constructores que no pueden competir con los que hacen trabajos ilegalmente.
- Simplificación de la burocracia para la obtención de licencia en el ayuntamiento. Unificar criterios (actualmente, cada técnico de ayuntamiento tiene sus propios criterios). Unificar hacia la baja, para evitar la creación más reglas. Considerar que el arquitecto o aparejador que realiza el proyecto técnico tiene capacidad suficiente, por lo que no hace falta tanto control.
- La rehabilitación tiene que ser más sencilla en términos administrativos que la construcción nueva.
- Exigir que cualquier reforma tenga informe o certificación o proyecto de un técnico (aparejador o arquitecto).
- Dar más poder a la personalidad jurídica de la comunidad de propietarios, para que se pueda hacer una reforma votada por mayoría (no exigir la exclusividad sino prever la posibilidad de obligar a los que han votado en contra).

Otra materia que consideran de especial importancia es la de la formación de los trabajadores, ya que la oferta existente actualmente es deficiente. La burbuja ha creado especialistas, lo que hace complicada su reconversión hacia la rehabilitación, donde hacen falta profesionales con competencias multidisciplinares.

Por ello, se necesita aumentar el abanico de capacitaciones profesionales en las disciplinas relacionadas con la construcción, actualizando las clasificaciones profesionales de los trabajadores e intensificando los programas formativos y de reciclaje profesional en torno a nuevas materias estratégicas en el futuro (energías renovables, eficiencia energética, nuevos materiales de la construcción, etc...)

No obstante, y debido a esta complejidad, se considera que la idea de un cambio de modelo productivo no es realista a corto-medio plazo, de modo que la construcción seguirá siendo una actividad importante.

Se menciona expresamente, como petición, que la ley regule la figura de los arrendamientos de temporada:

- Se considera que la limitación de esta modalidad se debe a la presión de los hoteleros, que la ven como un perjuicio a su sector, y que han conseguido en Madrid una restricción importante de su desarrollo.
- Sin embargo, esta actividad forma parte de un modelo económico implantado que hay que mantener, ya que permite mantener una parte del sector dedicado a la rehabilitación y las reformas.
- Por ello, se entiende que hay demasiados requisitos y obligaciones para las personas que alquilan sus viviendas alguna vez al año, de manera estacional.
- La limitación de los arrendamientos de temporada limita la entrada de extranjeros y la compra por parte de extranjeros.

### **3.2.6 Asociaciones de Promotores y Consejo de Cámaras**

Entrevista con José Luís de Miguel y otros representantes de la Asociación de Promotores (APCV), y Mireia Prieto Villena, consejo de Cámaras de la Comunidad Valenciana.

En general, imponer condiciones a la vivienda protegida ya no tiene sentido, si ya no hay ayudas a la compra o a la promoción y no existe una ventaja competitiva en el precio final de venta.

La cuestión que más preocupa a los promotores son las restricciones que establece la normativa para el desarrollo de la vivienda protegida, en comparación con la vivienda libre. En el contexto actual, no tiene sentido ya que el precio final de la vivienda protegida es similar o superior, en determinadas zonas, a la de la vivienda libre.

El origen del problema hay que buscarlo en la disponibilidad de suelo, gran parte del cual no se puede desarrollar por estar reservado a la vivienda protegida. Por ello se limitan las posibilidades para incrementar la oferta de vivienda asequible. Actuar así permitiría, por ejemplo, desarrollar una oferta embalsada de 10-15.000 viviendas en Valencia capital.

Además, no se plantean la descalificación de las reservas de suelo, sino que defienden cumplir con un mínimo legal para que la vivienda desarrollada sea de protección pública.

A nivel estatal, para la vivienda protegida sólo existe una limitación de precio y de espacio. El resto de restricciones lo añade la autonomía. Por ello, habría que revisar las restricciones existentes para relanzar proceso.

El resultado final debe ser una vivienda de protección pública, con un precio y superficies limitadas, sin más restricciones. Proponen un precio de módulo tasado, intermedio entre el módulo básico y el mercado libre.

El precio máximo del módulo actual lo ven bien. Si el precio del módulo se rebaja, los promotores irán a la vivienda libre. Y si todos hacen vivienda libre, el precio del suelo se disparará. De este modo, un precio de modulo demasiado bajo puede originar como consecuencia un calentamiento del mercado.

Respecto a otras materias, consideran esencial el desarrollo de políticas de fomento de la Eficiencia energética.

En cuanto a la eficiencia energética, la Administración debería promoverla en colaboración con las Empresas de Servicios energéticos, que son al final las que más posibilidades tienen de rentabilizar las actuaciones.

También apuestan por realizar modificaciones en el Código técnico de la edificación a la hora de aplicarlo a la vivienda protegida, y que se pueda contribuir a reducir el precio final de

edificación. Los incrementos de costes al aplicar el CTE fomentan su inaplicación, por lo que hay que centrarse en los requisitos más esenciales y permitir que el resto sean facultativos.

El sistema de propiedad horizontal limita las posibilidades de intervención para promotores en el ámbito de la rehabilitación de edificios. Es más cosa de constructoras. Por otra parte, en un mercado que puede requerir mano de obra, pero de peor calidad o incluso sumergida.

Para que las promotoras puedan entrar habría de situar la rehabilitación en el marco de la regeneración urbana. Además, existe la posibilidad que esto no cueste nada a nadie porque el propietario recupera el coste de la actuación con el ahorro energético. Hay fondos europeos (Horizon 2020...), accesibles si el nivel local aporta el otro 50%. Los fondos Feder exigen además que se actúe sobre la regeneración de áreas concretas, no aisladas.

Por otra parte, en materia de Regeneración urbana, defienden aplicar la normativa ya existentes para los solares retenidos pero no edificadas [LOTUP](#), [art. 103](#)... Necesidad de adecuarlo a las nuevas circunstancias.

También creen necesario hacer efectivo en todos los municipios el Registro municipal de solares y edificios a rehabilitar. En Alzira está funcionando bien. [Interesante: “La inscripción del inmueble en el registro municipal, un documento público que puede ser consultado, priva al propietario del derecho a intervenir en el caso de un edificio o de edificar si se trata de un solar, y abre la puerta a que cualquier persona presente un Programa de Actuación Aislada (PAA) con un proyecto de actuación y una oferta económica que debe validar el ayuntamiento y quedarse con el inmueble. Si pasados dos años desde la inscripción nadie se interesa por la propiedad es al ayuntamiento al que corresponde expropiarla.” ([Levante](#), 02-12-2012)] IKER: En los Registros Municipales de solares y edificios a rehabilitar, como el existente en Alzira<sup>4</sup>, el Ayuntamiento inscribe de oficio los inmuebles objeto de edificación o rehabilitación forzosa (en cumplimiento de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV) artículo 216). Los andaluces tienen el Registro municipales de solares y edificaciones ruinosas, con los mismos efectos.

En cuanto a la promoción de Vivienda en alquiler, sólo los promotores muy capitalizados pueden construir viviendas para alquiler y acceso diferido (alquiler con opción a compra). Por eso hay necesidad de ayudas. El promotor público no lo hace, por eso debería hacerlo en promotor privado, en suelos públicos.

Además, las viviendas en alquiler hechos por promotores públicos se deterioran, ya que no hay un planteamiento posterior para la gestión del parque, con criterios de una mínima rentabilidad. Por ello, le puede salir mucho más rentable a la administración concesionar a promotores privados la gestión de las viviendas.

---

<sup>4</sup> [http://www.alzira.es/alzira\\_vpm/index.php/es/registro-municipal-de-solares-y-edificios-a-rehabilitar](http://www.alzira.es/alzira_vpm/index.php/es/registro-municipal-de-solares-y-edificios-a-rehabilitar)

### 3.2.7 Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS)

*Entrevista con: Francisca Cabrera y Enrique Bueso Guirao, Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS)*

El fenómeno de la vivienda vacía ha existido siempre y que no es ahora superior a otras épocas. No parece un problema que se solucione con la expropiación y sanciones, con dudas sobre su constitucionalidad y su afectación al sistema financiero. Se apuesta por los procedimientos negociados:

- Mediación con las entidades financieras. Banco Sabadell como referencia.
- Derechos de tanteo y retracto a favor AP. Podría mejorarse el instrumento, en un doble sentido:
  - objetivo:
    - en segundas transmisiones VP, que podría ampliarse más allá de los 10 años actuales.
    - también podrían tantearse las viviendas adquiridas por entidades financieras que se vendan posteriormente)
  - subjetivo (no sólo Generalitat, también Ayuntamientos).
  - El control registral es importante.

Se recogen las aportaciones realizadas por el DG en las Jornadas:

- Vivienda como derecho subjetivo.
- Registro viviendas vacías.
- Calificación VP:
  - Promociones en suelos públicos.
  - Adquisiciones y expropiaciones para ampliar el parque público.
  - Calificación permanente y bajada precios.

Dificultad entre presupuestos anuales y actuaciones plurianuales. Necesidad de una programación presupuestaria plurianual. Evitar plazos rígidos, cerrados.

Necesidad de dejar claro que la vivienda es una competencia municipal. Así los aytos pueden establecer sus planes municipales.

Promoción pública:

- Es un régimen específico: sin ánimo de lucro... No depende de quién la haga.
- La AP puede también hacer promoción privada.

- La ley valenciana distingue claramente entre promoción pública y privada.
- Cualquier intermediación entrando en un plan de vivienda es ya vivienda protegida.

La ayuda tiene que ir a la persona, no a la piedra.

Los contratos de alquiler de 3 años no dan suficiente estabilidad para poblaciones como familias.

Es interesante la posibilidad de VP sólo como régimen transitorio. Pero acarrea el problema de financiación, dónde la VP en adquisición permite financiar las pérdidas en otras modalidades. Ven necesidad de figuras intermedias de VP para permitir que la ley sea a largo plazo.

Aprovechar la cesión del derecho de superficie como un modo de financiación a largo plazo por el potencial de crecimiento del valor de la superficie en cesión (ejemplo alemán dónde han recuperado terrenos cuyo valor se ha multiplicado por ser céntricos, y la venta de estos terrenos permitía financiar nuevas actuaciones).

Ante todo, hará falta un análisis de la situación de viviendas vacías y la demanda existente.

Hay poco promotor público en la C.Valenciana, es una figura poco potenciada. Los promotores públicos disponen de un parque muy reducido que no atiende para nada a la demanda.

Hay que tocar, al mismo tiempo que la ley de vivienda, la Ley de urbanismo y Ley de régimen local.

Los promotores públicos, en vez de promover viviendas, podrían comprar vivienda, sin embargo el presupuesto va dirigido hacia la construcción.

La vivienda debería considerarse como servicio necesario, servicio público, como sanidad. En este caso, como en sanidad, si hay necesidad de más presupuesto, se tiene que aumentar el presupuesto, en vez de parar las actuaciones.

Nuevas reglas que exigen a las empresas públicas de no incurrir en pérdidas, hacen inviable la provisión de viviendas sociales. Posibilidad de hacerlo como servicio público de interés general.

Los promotores públicos son sobre todo locales. Están sometidos a la legislación local. Si esta exige rentabilidad, no pueden hacer vivienda social.

Determinar el presupuesto de vivienda en función de las estrategias basadas en la realidad social, no elaborar la estrategia en función del presupuesto.

### 3.2.8 Cooperativas de viviendas

*Entrevista con Vicente Diego Ramón, Federación Cooperativas de Viviendas Valencianas (FECOVI), Pepe Gabiria, UGT, y el Institut Universitari d'Investigació en Economia Social, Cooperativisme i Emprenedoria (IUDESCOOP).*

Se profundiza en el debate sobre medidas que se pueden adoptar para fomentar el cooperativismo en materia de vivienda, algunas de las cuales son una continuación de la reunión anterior.

Prohibición de que las cooperativas se hagan con distintas fases.

Para FECOVI, el cooperativismo en materia de vivienda es una forma de autopromoción en la que coinciden las figuras de promotor y adjudicatario.

De manera casi absoluta, el cooperativismo en vivienda se ha desarrollado en régimen de venta, constituyéndose una comunidad de propietarios después de la adjudicación.

Creen por ello que debe regularse expresamente la cesión de uso y en alquiler para promocionar otras formas cooperativas, lo que puede mejorar las condiciones de acceso a la vivienda de colectivos de jóvenes y mayores.

Otras modalidades interesantes pueden ser las cooperativas de gestión de alquiler, integradas por los propios inquilinos o usuarios de las viviendas.

También se apuesta por la constitución de comunidades de propietarios en régimen de cooperativa, a fin de acometer las obras de rehabilitación. Esta fórmula permitiría una mejor gestión de las ayudas destinadas a estas actuaciones, e implementar medidas de eficiencia energética. Para ello se requiere una mayor implicación y cercanía por parte de las administraciones públicas, especialmente los Ayuntamientos, así como mejorar las ayudas a la eficiencia energética, para que actúen como estímulo para iniciar proyectos.

Además, son necesarias otras líneas de apoyo por parte de las entidades públicas para que aumente el número de proyectos cooperativos.

Por un lado, las administraciones públicas deben ceder suelo a los colectivos, a fin de que los proyectos resulten asequibles. Se pueden analizar modelos europeos en los que es habitual ceder patrimonio público a cooperativas (ejemplo de Inglaterra, Alemania, Holanda...).

Por otro, se tienen que desarrollar convenios de financiación con los bancos, a fin de generar líneas de avales para proyectos en régimen de cesión de uso (tanto en edificación como en rehabilitación)

Los proyectos cooperativos también son aplicables a las promociones de segundas residencias, por ejemplo para personas extranjeras, que están más habituadas a este tipo de fórmulas, y

que desean vivienda asequible para pasar temporadas en Valencia, sin importarles tanto la propiedad individual.

Igualmente para el caso de gestión de segundas residencias colaborativas, en régimen de alquiler rotatorio por temporadas de viviendas particulares.

Pepe Gabiria está desarrollando una cooperativa de cesión de uso. Ceden uso para 20 años, mantienen la propiedad de la vivienda. Ya han presentado propuesta a la directora del EIGE.

En cuanto a la calidad de las edificaciones, se debe promover e incluso obligar a cumplir con parámetros homologables, certificables por ejemplo con un sello de calidad, tanto en obra nueva como en rehabilitación. Se pone como ejemplo el sello PdC del Instituto Valenciano de la Edificación.

Respecto a las Cooperativa de cesión de uso se comentan las siguientes observaciones:

- Hay que dar seguridad jurídica a la forma de cooperativa de cesión de uso
- Existe una plataforma sobre el tema de Cooperativa de cesión de uso: Plataforma Vivienda Cooperativa, [www.ViviendaCooperativa.eu](http://www.ViviendaCooperativa.eu). Está la IUDESCOOP (Universidad de Valencia), las Consellerias de Vivienda y de Economía, la FECOVI, y la sección cooperativa de CECODHAS. [“Convenio sobre Cooperativas de Viviendas” firmado en 2012.]
- Implicar DG cooperativas en el tema de las Cooperativa de cesión de uso [Francisco Álvarez Molina. Director General de Economía, Emprendimiento y Cooperativismo. Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo. Generalitat Valenciana. Defensor de la economía del bien común. Su web <http://www.labolsaylavidia.org/>]
- El tema de las Cooperativa de cesión de uso pertenece a la ley de cooperativas. Pero si no está en la ley de cooperativas esta fórmula, este régimen puede regularse en la ley de viviendas.
- Posibilidad de Gestión de vivienda pública por una cooperativa.
- Financiación de las cooperativas de cesión de uso. Posibilidad de afianzar por la Generalitat para facilitar acceso al crédito.
- Cooperativas de servicios para mayores.
- Uso del suelo público para permitir construcción de cooperativas de uso.

Un buen ejemplo de un modelo de cooperativa es el modelo Italiano (ejemplo Torino): modelo mixto, coops, residencia. [Ver <http://www.viviendacooperativa.eu/2014/05/08/experiencia-italiana-de-rehabilitacion-de-viviendas-cooperativas/>]

Se opta por la implantación de multitud de modelos de cooperativas: más modelos, mejor para el consumidor, porque tienen más elección.

Se apunta que la Cooperativa es la fórmula idónea para rehabilitación. El tema medioambiental, y las correspondientes ayudas nacionales y europeas pueden servir como estímulo.

La demanda para cooperativas viene sobre todo de los colectivos de estudiantes, mayores y trabajadores desplazados.

Ven necesario que haya una aportación dineraria por parte del socio cooperativista.

### 3.2.9 Entidades financieras 1

*Entrevista con Caixa Ontinyent y Triodos Bank.*

Ambas entidades coinciden en la necesidad de evitar la marginación social que implica un lanzamiento.

También inciden en el mayor grado de protección que se requiere respecto a los adquirentes de viviendas protegidas. Los clientes que acceden a la VP tienen por definición un perfil de mayor vulnerabilidad. Por ello deben desarrollarse mecanismos de protección específicos, como la ejecución del derecho de tanteo y retracto, cancelar la hipoteca y pasar el inquilino en alquiler social.

La aplicación del Código de buenas prácticas de entidades bancarias (Ver [Real Decreto-ley 6/2012](#), en particular el Art. 5 y el Anexo) puede dar buenos resultados. Si se siguen los procesos del código de buenas prácticas, se llega casi siempre a un acuerdo.

Además, es posible profundizar en la colaboración y actuar de manera preventiva antes de que se produzca una situación irreversible de impagos de cuotas del préstamo. Para los bancos, es fácil diferenciar entre los que no pueden pagar y los que no quieren pagar: a partir de los movimientos de la cuenta tienen muchísima información sobre los clientes.

A modo de ejemplo, el Ayuntamiento de Gandía tiene un acuerdo con Caixa Ontinyent. Estos facilitan información al ayuntamiento sobre personas que pueden necesitar mediación, pero sólo después de conseguir el acuerdo del cliente concernido.

Cuestión importante, desde el punto de vista normativo, es desligar vivienda social y vivienda de protección oficial. No consideran que la vivienda protegida esté atendiendo los mismos objetivos que son propios de la vivienda social, y por ello es necesario redefinir o desarrollar esta última (colectivos destinatarios, quién se encarga de su promoción, cómo se financia...).

Además, la Vivienda protegida, en venta o en alquiler, debe contribuir a evitar el calentamiento del mercado. Para ello, se deben modificar los precios de módulo de las VPO, a fin de que no puedan ser superiores a los del mercado libre.<sup>5</sup>

VP de alquiler. Triodos ha tenido relación con el Grupo Crein.

Afirman que los bancos tienen un stock de vivienda vacía importantísimo y también opinan que la gran banca tiene interés en adjudicar a la administración las viviendas que tienen en cartera y deshacerse de estos activos.

---

<sup>5</sup> Precios módulos vivienda protegida Valencia  
<http://www.citma.gva.es/documents/20558636/90492705/PRECIOS.pdf/57964696-0bcf-4e09-8619-73c91d48ce2f>

Coinciden con otros agentes en la necesidad de reactivar el mercado de la vivienda secundaria mediante el fomento de la rehabilitación, al tiempo que la Administración debe incidir en la eficiencia energética.

En cuanto a las necesidades por parte de la demanda, es preciso estudiar dónde y cómo se precisa tanto alquiler social o asequible y/o compra asequible.

En el caso de la compra asequible, las condiciones que deberían respetar las hipotecas serían principalmente:

- El importe de compra no debería superar 6-7 años de salario.
- Hipoteca: máximo 80% del valor de tasación de vivienda.
- Hipoteca hasta máx. 70 años de edad
- Ratio de esfuerzo. Hipoteca máx. 30%-35% de los ingresos.

Desde Triodos se reflexiona sobre la posibilidad de la existencia de un Registro de contratos de compraventa, gestionado por la Consellería. Se trataría de un registro de compraventas para controlar las transmisiones previas a la elevación a escritura pública -compra y posterior venta sobre plano-. Los bancos están seguros de que es una práctica que volverá a extenderse, y lo proponen como medida anti-calentamiento de los precios de la vivienda nueva. Se debate sobre su función, que podría derivarse a una obligación de comunicación por parte de los promotores e inmobiliarias a la Generalitat, quizás como medida antiblanqueo o antifraude fiscal.

En otro orden de cosas, se considera que hay que modificar los procedimientos de adjudicación de las viviendas, que no debe poder seguir realizándose por el propio constructor-promotor. Se producen muchas irregularidades para acceder a las viviendas protegidas: falsos ingresos, falsas declaraciones de renta...

Difícil hacer una ley que da respuesta a la vez a la situación actual de emergencia y la situación futura de recuperación.

### 3.2.10 Entidades financieras 2

*Entrevista con IberCaja.<sup>6</sup>*

En materia de gestión de los impagos de cuotas de préstamos hipotecarios las 2 prioridades que se están buscando actualmente son:

- mantener a las personas en sus viviendas
- renegociar la cuota, manteniendo una regularidad de los pagos, aunque sea mínima.

Aunque la normativa hipotecaria es de competencia exclusiva estatal, la normativa autonómica debería tender a conseguir dos objetivos:

- adecuar las cuotas a la capacidad adquisitiva de las personas
- evitar el sobreendeudamiento.

Una de las cuestiones en las que se puede articular una colaboración entre las administraciones y las entidades financieras es el desarrollo de alternativas para prevenir desahucios.

Los bancos siempre tratan de intervenir antes de los desahucios. Tienen sistema de alerta que detecta impagos a partir de 1 día de retraso. Se llama enseguida al cliente, para ver si hay algún problema y, si persiste el problema, se pone en marcha el procedimiento de cobro establecido.

Para ello se intenta reducir al máximo la cuota hipotecaria durante un tiempo, en base a un calendario de pagos. Si el deudor no puede pagar 50€ de hipoteca (por ejemplo) tampoco el banco lo querrá como inquilino después de la ejecución hipotecaria. El interés del banco es el de recuperar la inversión, aunque sea parcialmente y aun sabiendo que con cuotas muy pequeñas los plazos inicialmente previstos para recuperar el préstamo puede que no se lleguen a cumplir nunca.

[P.BANK.I.E13] Están acogidos también al código de buenas prácticas promovido por la Conselleria de Vivienda del Gobierno Valenciano, aunque la prensa haya dicho el contrario.

No son partidarios de las quitas, que al final siguen dejando una hipoteca más alta que una reestructuración de la deuda. Esta última es, por lo tanto, la modalidad más interesante.

Para reducir el riesgo de morosidad, en el futuro las hipotecas deben adaptarse a la situación de las personas, combinando el Euribor como índice de referencia y atendiendo a la vez a las capacidades económicas de las personas. Ello permitiría prevenir que vuelva a producirse una situación como la actual. Ello supone un cumplimiento riguroso por parte del cliente de documentación: no decide el cliente cuánto puede pagar, sino el banco.

---

<sup>6</sup> También estaba previsto la presencia en esta entrevista de Caixabank y Banco Sabadell.

Respecto a la propuesta de una mediación pública entre entidades financieras y consumidores que son compradores de vivienda a crédito creen que no es necesaria, aunque es una buena idea. Su experiencia les dice que, cuando hay mediación, por ejemplo por el Colegio de Abogados, al ver el mediador lo que ya se ha propuesto desde la entidad, siempre se pone del lado de la entidad, ratifica las propuestas de la entidad, por considerar que más no se puede hacer.

Por otra parte, consideran que tampoco es una solución generalizable la de la reconversión de la figura del antiguo propietario de la vivienda hacia la fórmula del alquiler social, ya que el coste del alquiler social en general es más alto que la hipoteca renegociada.

Respecto a fórmulas para evitar el recalentamiento del mercado (aparte de las observaciones ya comentadas sobre adecuar la concesión de créditos en base a la capacidad adquisitiva de las personas), no existen fórmulas mágicas. No basta con determinadas acciones públicas, privadas o mixtas, ya que incluso la vivienda protegida se ha convertido en un objeto de inversión maquillada. Por lo tanto, hace falta una mayor concienciación colectiva respecto a las causas que han venido originando el sobrecalentamiento del mercado.

En el mercado del alquiler se puede aspirar a contener en parte los precios y la especulación mediante una política decidida de movilización de la vivienda vacía. Ningún propietario quiere tener pisos vacíos, y si los hay es porque la gente tiene miedo de impago y deterioro de la vivienda. Mejorar los incentivos fiscales y las deducciones de las cuotas ingresadas en concepto de alquileres podría impulsar la oferta.

Por su parte, los bancos son los últimos interesados en ser titulares de viviendas vacías. Por ello, aunque ya tienen asignadas sus viviendas a entidades inmobiliarias, estarían dispuestos a la colaboración con una entidad pública que les ayude a buscar inquilinos. No obstante ellos deben conservar la potestad de buscar inquilinos por su parte.

Por un lado, los bancos no tienen problema en ceder los datos de las ubicaciones de sus viviendas, a efectos de su incorporación a programas de alquiler asequible, siempre y cuando la gestión de los alquileres los siga ostentando la entidad financiera.

Por otro lado, en los casos de realizar una cesión de las viviendas, ésta no puede realizarse por tiempo indefinido ni a título gratuito. Si se realiza una cesión de uso, por ejemplo, el ente público debería pagarles un canon. Además, constituye un problema qué tipo de personas se alojen en estos pisos, ya que no se puede aceptar que se solventen problemas provocados por otras entidades.

En cuanto a las características de las viviendas, deben ser viviendas con ciertas dificultades para ser comercializadas en el mercado libre. No obstante, se admite que si los bancos son los únicos en decidir qué viviendas ceder, hay mucha posibilidad de que sean pisos sin demanda. Como regla general, los bancos preferirán ceder aquellas viviendas ubicadas en zonas donde los alquileres de mercado son más bajos. Por lo tanto, hay que sentarse a negociar.

Por último, se indica que puede llegarse a acuerdos de cesión con una contraprestación consistente en la rehabilitación del piso.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Pueden surgir oportunidades de acuerdos aprovechando el marco ya existente del art. 17.5 de la LAU.

5. En los contratos de arrendamiento podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas. Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble. El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento.

Si es posible en el marco del contrato de arrendamiento, también lo es en la cesión de uso/usufructo del inmueble, más flexible al libre acuerdo de las partes..

## 3.3 Entidades de usuarios entrevistadas

### 3.3.1 Plataforma de Afectados por la Hipoteca de Valencia (PAH)

*Entrevista con José Luis González, Portavoz de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) de València, y dos miembros de la Plataforma.*

Desde la PAH se considera que, estando de acuerdo con el desarrollo de una nueva ley de vivienda, es preciso abordar determinadas medidas de choque de manera prioritaria, en base a tres objetivos generales:

- reformular el concepto de la vivienda como un derecho, no como una mercancía
- incrementar la oferta de viviendas públicas para atender a los colectivos más desfavorecidos
- afrontar las consecuencias derivadas del sobreendeudamiento de las familias.

Las principales medidas de choque serían:

- obligación para los bancos de poner a disposición de las familias sus propias viviendas, regulando las administraciones públicas las condiciones del alquiler social.
- regular las condiciones de la ocupación legal, efectuadas por las familias en sus propias viviendas. Las administraciones públicas deben respaldar a las familias. De este modo, la ocupación de pisos de banco por personas sin acceso a una vivienda tiene que considerarse como expresión del derecho humano a la vivienda, y por lo tanto no puede ser delito.
- importar de la legislación catalana las acciones destinadas a que las grandes entidades tenedoras de viviendas las cedan para su puesta a disposición en régimen de alquiler social.

En materia de sobreendeudamiento se defiende la modificación de la ley hipotecaria y la ley de enjuiciamiento civil. También es necesario afrontar medidas tendentes a prevenir las situaciones de pobreza energética.

Respecto a la gestión del parque público, responsabilidad de EIGE, se entiende se debe incrementar. De manera adicional, se debe acudir a fórmulas de autogestión cooperativa y a la autorehabilitación (se propone aprovechar la mano de obra parada, ya que hay vivienda que se tiene que rehabilitar, y personas capaces de hacer esta rehabilitación que necesita vivienda).

Por otra parte, es preciso evitar situaciones como las vividas con el IVIMA en Madrid, donde se procedió a vender las viviendas públicas a operadores privados. En su caso, la administración

debe establecer el derecho de tanteo y retracto en favor de los inquilinos o recuperar las viviendas que se hayan transmitido a quien no precisa un alquiler social.

En materia de viviendas vacías, es preciso proceder a su identificación viviendas, comenzando por las que son titularidad de bancos, grandes tenedores, Iglesia, Defensa... Para ello es fundamental la implicación de los Ayuntamientos.

Resulta interesante explorar la viabilidad de implantar las medidas de expropiación y alquiler forzosos ya apuntadas en otras legislaciones (Andalucía, Catalunya y Euskadi). Pero utilizar estos instrumentos para fomentar la puesta a disposición de las viviendas por parte de los grandes tenedores, no por pequeños particulares, evitando la confrontación entre éstos últimos propietarios y los inquilinos o las personas con necesidad de vivienda.

Además, se deben establecer incentivos para fomentar la movilización de las viviendas vacías hacia el alquiler, comenzando por bonificaciones y recargos en el IBI y demás impuestos municipales relacionados.

Registro de viviendas (vacías?)

Exclusión: definirlo como en Cataluña o con el IPREM

Volviendo a la gestión del parque público de vivienda, responsabilidad directa del EIGE, se incide en determinadas acciones:

- elaboración de una auditoría del parque existente y de las viviendas en mal estado que es preciso reformar o rehabilitar.
- hace falta auditoría de la situación financiera de la propia entidad pública, así como del resto de empresas municipales dedicadas a vivienda.
- Identificación de las necesidades de vivienda a acometer, implicando y colaborando con la Conselleria servicios sociales.
- revisión de las normas y procedimientos de adjudicación públicos, aumentando el protagonismo de los ayuntamientos.
- reformar los mecanismos de participación. Se propone un consejo de participación obligatorio, que mejore la transparencia y el funcionamiento democrático de la entidad.
- protocolos de colaboración con entidades que trabajan con personas en exclusión social. Posibilidad de impulsar una red de pisos tutelados.
- lanzar un plan de choque para cobrar las rentas y cuotas pendientes, respecto a inquilinos que abusan de la de desahucios por parte de la administración. Combinar los objetivos de reducir la morosidad y la flexibilidad con las familias sobreendeudadas.

También se propone crear un Observatorio de la Vivienda valenciano, que actúe como oficina en contacto con servicios sociales, padrón, extranjería... para compilar datos, y la realización de estudios demográficos para identificar viviendas.

Necesidad de la adaptación de las viviendas: propuesta de adaptarlas todas a personas con discapacidad.

En materia de gestión de suelo, se entiende que las adjudicaciones deben realizarse por concurso, no por subasta, limitando además el precio del suelo y el margen promotor de los proyectos a adjudicar. Se pueden combinar dichas adjudicaciones con procedimientos de cesión en régimen de derecho de superficie, a título gratuito o por precio inferior al de mercado, ya previstas en la normativa vigente.

El régimen final de tenencia de las viviendas puede ser en venta o en alquiler, pero no deberían poder descalificarse y convertirse en viviendas libres, convirtiéndose por lo tanto en parque protegido de manera permanente y teniendo la administración la posibilidad de ejercer los derechos de tanteo o retracto.

Además, dentro de la regulación del mercado de vivienda, para asegurar la función social de la vivienda, se debería establecer la cesión de parte de las viviendas de promoción como vivienda social.

En cuanto a la Calidad de las viviendas, se requiere un mecanismo de inspección para asegurar la calidad de la vivienda del parque público -se señala que, entre las viviendas cedidas por los bancos, hay viviendas en muy mal estado-. También es necesaria la inspección del parque privado. La ley actual ya contiene previsiones al respecto, pero se debe aplicar, con profesionales cualificados y con estándares claros y objetivos.

### 3.3.2 Confederación de Asociaciones de Vecinos y Consumidores de la Comunitat Valenciana (CaveCova)

*Entrevista con Diego Castaño, Confederación de Asociaciones de Vecinos y Consumidores de la Comunitat Valenciana (CaveCova).*

Hay necesidades de cambio de la ley hipotecaria (nivel estatal).

Desde CaveCova atienden a familias sin recursos con ayuda alimentaria. Tienen 6 familias que servicios sociales les mandan. Reparten alimentos martes por la mañana.

Tema de desahucios: alguien se puede quedar fuera de la moratoria de desahucios actual para incumplimiento de un requisito, ejemplo de una anciana en Valencia cuya hipoteca está no para compra, sino para reforma para adaptación en razón de su discapacidad.

Les parece muy bien la iniciativa de la nueva Consellera: moratoria de desahucios. La primera vivienda, la prefiere llamar "hogar".

Intermediación entre propietario e inquilinos.

- CaveCova ya tiene un servicio de mediación (para temas de botellón, actualmente el problema es particularmente en el barrio de la Cruz Cubierta...)
- Están interesados en implicarse en el tema de la MVVAA.
- Pueden hacer inventario de viviendas vacías a partir de la información que les llega por las asociaciones de vecinos.

Mediación:

- Tienen servicio de mediación gratuito (o con la única obligación de hacerse miembro de una asociación de vecinos).
- Hacen mediación comunitaria.
- En España falta una cultura de mediación, como lo tienen en los países Escandinavos.
- En el servicio participan psicólogos, trabajadores sociales, abogados, e incluso algún arquitecto.
- Responsable del servicio de mediación: Yolanda
- Les gustaría participar en temas de mediación.

### 3.3.3 Asociaciones de Consumidores

*Entrevista con Francisco Rodríguez Baixauli, Unión de Consumidores de la Comunitat Valenciana (UCE), y la Asociación Valenciana de Consumidores y Usuarios (AVACU).*

La vivienda fue el tema que mayor número de quejas generaba hasta que vinieron las empresas de telecomunicaciones. Ahora las quejas relacionadas con hipotecas y préstamos están a punto de llevarse el primer puesto.

Se constata que existe un desconocimiento del consumidor de la normativa de vivienda, así como de conceptos financieros básicos.

Respecto a los contratos en materia de vivienda, entienden que el precontrato tiene que ser comprensible para el consumidor. Si un contrato no se entiende, debería de haber la obligación de hacerlo más claro. Esto es aplicable tanto a promotores, entidades financieras y al resto de proveedores de bienes y servicios que intervienen en el mercado de la vivienda.

Proponen que sea obligatorio que el consumidor acuda a un tercero independiente e imparcial para tener asesoramiento (una asociación de consumidores o un órgano del gobierno), antes de compraventa de vivienda o suscripción de hipoteca. No tienen constancia de precedentes de una exigencia precontractual de revisión del contrato por un ente independiente: En la ley de hipoteca inversa, por las características de las personas interesadas en este tipo de contrato (mayores), se contempló la obligación de buscar un punto de vista imparcial, pero al final no se desarrolló. A parte de esto no hay precedente.

No se trata, por lo tanto, de la cantidad de la información, sino de la calidad. Hace falta información no interesada para que el consumidor sepa el alcance de las condiciones que está firmando.

También hacen falta mecanismos para proteger la 1ª vivienda: interdicción de desahucio o dación en pago o alternativa habitacional. Hay desequilibrio de fuerzas entre consumidor y entidad bancaria, y hay que proteger el más débil. Como en el resto de los contratos de adhesión, el particular se encuentra con un conjunto muy importante de cláusulas que no ha podido negociar desde el principio, por lo que no existe igualdad entre las partes.

Sostienen que los notarios son parte interesada y no pueden ser mediadores, ya que están más cerca de una parte de que la otra y protegen a sus principales clientes, que son los bancos, promotores, etc.

En materia de administración y gestión de comunidades de propietarios, observan la necesidad de una mejor regulación de los derechos de los usuarios frente a los administradores de fincas. Por ejemplo, existen administradores que imponen sus empresas amigas para trabajos

concretos en el edificio. También ven que a menudo cuesta mucho a una comunidad deshacerse de un administrador, lo que les parece sospechoso. Debería de haber alguna forma de mejorar la regulación de la titulación de los administradores.

En cuanto a la actividad de mediación e intermediación en las compraventas, creen que existe poco control y hace falta una mejor regulación. Tienen convenio con APIs, porque sólo éstos tienen código de buenas prácticas.

En materia de calidad de las viviendas, consideran de gran importancia una buena política de rehabilitación, en la que la eficiencia energética tiene que ser un punto esencial. También consideran interesante el establecimiento de bonificaciones del IBI para comunidades de propietarios que introduzcan mejoras respecto a la recogida selectiva o la implantación de zonas verdes.

A su juicio, no se hace más rehabilitación porque hay falta de información y formación del consumidor. Al igual que para el coche existe la ITV, en materia de vivienda falta información sobre los beneficios que reporta realizar el Informe de Evaluación de Edificios.

Una normativa nueva debería dar mayor respaldo y seguimiento al trabajo que hace el IVE sobre construcción, es decir, fomentar que los promotores sigan los procedimientos establecidas por el IVE y asegurar la calidad de las viviendas desde el inicio. También son partidarios de regular sellos y certificaciones de calidad a obtener por las empresas que operen en esta actividad.<sup>8</sup>

Sobre las medidas para la implantación del Informe de Evaluación del Edificio y la mejora de la calidad de los edificios, se apuntan diversas cuestiones:

- Para mejorar el estado del parque hace falta información, pero no obligación. Convencer de la necesidad de invertir en rehabilitación, pero no una revisión obligatoria.
- Problemas con qué entidades puedan realizar informes de vivienda, evitando que empresas constructoras puedan fomentarlos (conflicto de intereses).
- Posiblemente la obligatoriedad del IEE daría lugar a problemas similares a la introducción de la revisión de gas obligatoria: hay muchos sinvergüenzas y estafadores que lo aprovechan, presentándose como revisores legítimos.
- La administración no tiene un número suficiente de inspectores para asegurar la aplicación de la obligatoriedad.

---

<sup>8</sup> El IVE (Instituto Valenciano de la Edificación) ha desarrollado un perfil de calidad. Es una certificación de la vivienda acabada, que asegura unos estándares mínimos que dan seguridad y transparencia al comprador. El promotor paga al IVE, este inspecciona, y certifica.

El IVE ha elaborado también un "Guía sobre las condiciones básicas de la vivienda existente". Para que el consumidor pueda estimar el estado de la vivienda y necesidades de reforma. [Nota: Disponible [en la Web del IVE](#) para 45€ (copia papel) o 10€ (ebook) - consultado el 08/11/2015; ver también [www.calidadentuvivienda.es](http://www.calidadentuvivienda.es)]

- Dudan de la calidad de la revisión si se hace por un ente independiente. Como los certificados energéticos que se hacen como formalidad, sin examen verdadero, y sólo representan un gasto para el consumidor, sin utilidad.
- Se debería contemplar la posibilidad de alargar la duración del seguro de vivienda nueva (el seguro decenal), hasta 20 años.
- Quizá seguro obligatorio también en la vivienda usada, de duración menor. Pagado por el vendedor.
- No imponer un control obligatorio de la calidad de la vivienda antes de la 2ª transmisión, consideran que no funcionará.

En materia de Arrendamientos, ven la necesidad de regular mejor el alquiler. Existe la posibilidad de que la administración redacte contratos tipo, con cláusulas tipo que mejoren el equilibrio entre las partes, que prevengan mejor los eventuales conflictos más habituales, y que determinen la obligatoriedad de acudir a un sistema de mediación y arbitraje.

En temas de alquiler atienden sobre todo a inquilinos, pero también les llaman propietarios. Ellos defienden a priori el inquilino, siendo considerado como el consumidor. Pero sobre todo intentan mediar. Con mucha frecuencia les consultan sobre el problema de quién paga cuando hay necesidad de reparación.

En este campo, proponen que el Gobierno cree una Agencia de Mediación, gestionada por las agencias de consumidores, porque éstas son imparciales y tienen mucha experiencia. Esta medida permitiría rebajar la litigiosidad de los contratos de alquiler y prevenir la fractura entre las partes.

También en contratos de arrendamiento, proponen ampliar las obligaciones precontractuales: obligación de un asesoramiento por parte de un independiente antes de la firma.

La nueva normativa también debería regular expresamente:

- la ampliación de derechos y obligaciones de las partes, previendo la solución extrajudicial de conflictos.
- regular los pisos compartidos (típicamente de estudiantes). Qué pasa si uno se va, quién tiene que buscar nuevo inquilino, los inquilinos que quedan o el propietario. Dar seguridad equilibrada a propietario e inquilino en esta situación particular.

Igualmente haría falta regular la multipropiedad, aunque en la actualidad se encuentre en desuso.

Respecto al derecho a la vivienda digna, ésta definición debería excluir expresamente la posibilidad de habitar una infravivienda.

También se debería abordar la Imposibilidad de quitar al consumidor el suministro de electricidad, gas, agua: la falta de estos suministros impide la habitabilidad de la vivienda, y son elementos tan importantes para vivir dignamente como la propia vivienda. Quizá se podría autorizar un corte parcial (parte del día), pero no total.

Por último, proponen fomentar un sistema arbitral del consumo de modo que, por ejemplo, sólo puedan contratar con las administraciones públicas aquellas empresas y profesionales que se adhieren al sistema.

### 3.3.4 Organizaciones sindicales

*Entrevista con Pepe Gabiria, Unión General de Trabajadores (UGT), y Ana Tortajada, Confederación Sindical de Comisiones Obreras (CCOO).*

Se mencionan tres elementos fundamentales que deberían tener reflejo en una futura ley de vivienda

1. debería construirse un derecho subjetivo personal a una vivienda digna y en condiciones, sin importar la forma de tenencia. Vivienda que permita sobre todo la emancipación de la gente joven y que resulte asumible y asequible.
2. deben desarrollarse políticas de vivienda para colectivos en riesgo de exclusión social, protegiendo a la familia y a la infancia. Las administraciones públicas deben garantizar una vivienda a estos colectivos, desarrollando un parque público y acudiendo a distintas fórmulas, incluida la cesión en precarios.
3. recuperar el parque público de vivienda, que se encuentra en un porcentaje importante infrautilizado y degradado. Incorporar a este parque la vivienda vacía existente.

El cambio de gobierno se tiene que notar claramente, y el nuevo equipo debería mojarse en torno a estas cuestiones.

La nueva ley debería tratar también otras cuestiones, como por ejemplo:

- los suelos que la Conselleria previó desarrollar bajo la figura del Agente urbanizador, se encuentran parados. Hay que retomar su desarrollo (ejemplo Sociópolis).
- conseguir una gestión eficaz del patrimonio de viviendas de las AA.PP. (aytos, empresas públicas...)
- coordinación de entre las administraciones públicas para ofrecer un auténtico de servicio de vivienda unitario. Conseguir de este modo que las diferentes entidades con competencias en materia de vivienda se pongan de acuerdo. Ejemplo: han vivido diferencias de criterios entre los Servicios sociales y AUMSA (empresa pública municipal)
- Promover convenios de colaboración entre la Generalitat, Diputación, Ayuntamientos, con la participación de los Sindicatos, los organismos de usuarios de viviendas protegidas y las cooperativas, para promover diferentes modelos de vivienda asequible.
- Necesidad de una inspección de viviendas públicas (Aumsa tiene la mitad de su parque en mal estado).

- Necesidad de un registro de demanda único de vivienda pública, no la que se incluya también la opción de acceder a viviendas vacías.
- no se debe reproducir la diferenciación entre vivienda social frente a vivienda pública. El alquiler debe estar exclusivamente ponderado en base a la composición de la unidad convivencial y sus ingresos. De este modo, se evitarán la conformación de guetos (La Coma, Parque Ansaldo). Se deben desarrollar variables que garanticen la mixtura urbana y social, mezclando vivienda pública y social, especialmente en los procesos de rehabilitación y regeneración urbanas.
- mejora de los procedimientos de gestión de las ayudas al alquiler, que no vayan al inquilino, sino al propietario o gestor del alquiler.

Dentro de las herramientas que pueden coadyuvar a implementar estas nuevas políticas públicas de vivienda, se destacan:

- el Registro de viviendas vacías.
- el Registro de viviendas públicas.
- el Registro autonómico de demandantes de vivienda
- el EIGE, considerado como el instrumento vertebrador de la gestión del parque público en alquiler, con el que pueden colaborar las iniciativas y agentes del cooperativismo valenciano. También pueden crearse cooperativas mixtas, con participación de las administraciones públicas.

En cuanto al papel de los sindicatos como entidades formativas (formación ocupacional y continua) ya no reciben financiación.

Antes existían “Escuelas taller” para menores de 25 años, que rehabilitaban edificios y viviendas. Se impartían por asociaciones sin ánimo de lucro y ayuntamientos. Había una en la Coma: Itaka. Ha sido una experiencia muy positiva. Integraba una trabajadora familiar. Duraban 2 años. Ya no existen. Puede ser una buena oportunidad de reactivarlos para el tema de regeneración y rehabilitación urbana, en particular para recuperar parque público en barrios problemáticos. Se puede reflejar en la ley como elementos integrantes de proyectos integrales.

Los “Talleres de empleo” para mayores de 25 siguen existiendo. Los pueden impartir sólo entidades locales y funcionan en la medida en que provienen de fondos europeos.

En materia de Rehabilitación, puede ser interesante abordar la organización de cursos de formación de especialización en eficiencia energética, nuevos materiales y técnicas constructivas...

Se considera que existe una oportunidad histórica para retomar este tipo de formación ocupacional, desarrollando un nuevo catálogo de titulaciones homologadas que puedan

modernizar el sector. Nuevas capacitaciones obligarían a las empresas a emplear gente con estas nuevas aptitudes, mejorando la profesionalización del sector.

También es muy importante potenciar Responsabilidad Social Corporativa de las Empresas, mediante la introducción de cláusulas sociales de obligado cumplimiento en materia de contratación, como el realizar procesos de inclusión social en las actuaciones de reforma y rehabilitación del parque público.

### 3.3.5 Comité de Entidades Representantes de Personas con Discapacidad (CERMI)

*Entrevista con Esperanza Adriá y Amaya Pérez, Comité de entidades representantes de personas con discapacidad de la Comunidad Valenciana (CERMI-CV).*

[Nota: el CERMI es una federación de asociaciones de todo tipo de discapacidad]

La normativa actual, en términos de características de accesibilidad, es bastante completa. El problema es su efectiva aplicación.

En la actualidad, la oferta de VP adaptada es muy insuficiente. Como prueba, casos en los que cuesta mucho conseguir una vivienda adaptada, incluso en casos muy evidentes.

Respecto a las nuevas construcciones adaptadas, la mejor opción sería la de un diseño universal que incluya la accesibilidad desde el origen. También sería interesante que las personas con discapacidad puedan participar en el diseño de su propia vivienda, para asegurar una mejor compatibilidad con sus necesidades y por lo tanto una máxima independencia.

Resulta de vital importancia respetar la cuota de viviendas adaptadas en vivienda protegida, incluso si no hay demanda en el momento de la adjudicación, para asegurar una oferta de segunda vivienda adaptada suficiente.

Además, en la nueva construcción de VP, es preciso favorecer modelos inclusivos con espacios comunes (comedor, lavandería...) y un porcentaje de viviendas adaptadas reservadas a los colectivos con necesidades específicas, tomando el ejemplo de modelos nórdicos.

Tampoco hay oferta suficiente de vivienda social adaptada, y en el colectivo de discapacitados hay muchas personas con pocos recursos que sólo pueden acceder a este tipo de vivienda asequible.

En cuanto a la ubicación de la oferta de vivienda social adaptada, hay que seguir dos principios:

- tener en cuenta la necesidad de mantener el arraigo de las personas discapacitadas, para salvaguardar su red de apoyo social y familiar.
- resulta contraproducente fomentar una oferta de vivienda social adaptada en barrios sin accesibilidad ni servicios necesitados por los colectivos con algún tipo de discapacidad (centro salud, compras...).

En lo referente a la adaptación de viviendas ya existentes, y a pesar de las ayudas para la adaptación, hay un porcentaje importante de demanda no satisfecha.

En viviendas existentes, además, la dificultad para lograr la adaptación de los elementos comunes reside en la necesidad de convencer a los demás a contribuir a la adaptación.

En materia de obras de adaptación y rehabilitación, es importante coordinar los criterios de las ayudas ofrecidas por Bienestar social y las recogidas en los planes de vivienda, que suelen presentar requisitos más restrictivos.

Las acciones de rehabilitación de viviendas públicas deberían, en una parte, dar preferencia a su adaptación para acoger a personas con discapacidad e ingresos bajos. Dichas viviendas también pueden ser cedidas a programas de gestión realizados por las entidades sociales que acompañen a estas personas.

Conceptualmente, sería importante que se comience a hablar de “Ley de autonomía” en vez de “ley de dependencia”, por el deseo de independencia también por parte de las personas con discapacidad.

También sería un avance regular la participación de los agentes sociales y económicos en el funcionamiento regular de la administración: elaboración de leyes, mesas, planificación, evaluación, procesos de negociación... ya que los agentes que pisan la calle disponen de información que no se encuentran en otro sitio.

### 3.3.6 Defensora del Discapacitado

*Entrevista con la Defensora del discapitado.*

La normativa actual sobre adaptación de viviendas es relativamente completa, aunque haya margen para modificaciones útiles con respecto a las personas con discapacidad. La persona de referencia sobre la normativa actual y posibilidades de mejorarla es: Amparo Benet, Arquitecta técnica de la Conselleria de Políticas inclusivas, y su equipo. Contar con ellos para la revisión de los artículos en relación con los personas con discapacidad.

El problema, es que no se respeta la normativa respecto a la adaptación.

La Ciudad Administrativa (sede de la administración autonómica de Valencia, de reciente construcción) no está adaptada a personas con discapacidad. No se respeta la ley.

¿Cómo asegurar el cumplimiento de la normativa: cada construcción pública (edificio y VP) y privada tiene que tener inspección para ver si cumple normativa y. si no cumple, no se abona certificación de obra, no se paga al constructor?.

La vivienda de nueva construcción, tanto pública como privada debería ir adaptada toda.

Tanto en la vivienda pública como la vivienda social, hay que prever en la ley un cupo de viviendas reservada para personas con discapacidad con necesidad inmediata. También debería haber reserva para otros colectivos con necesidades inmediatas: desahuciados, extranjeros...

Utilizar el registro de demandantes como indicador de la demanda.

El transporte público en Valencia, en términos de adaptación, es uno de los mejores a nivel internacional, tanto en metro, como tranvía, como autobús.

### 3.3.7 Caritas

*Entrevista con Ana López Izquierdo, Caritas.*<sup>9</sup>

La fundación FOESSA (Fomento de Estudios Sociales y Sociología Aplicada), dependiendo de Cáritas Española, publicó en 2013 el informe: “La vivienda en España en el siglo XXI. Diagnóstico del modelo residencial y propuestas para otra política de vivienda”. (Ver el [Resumen Ejecutivo del informe](#)).

La vivienda es un elemento esencial del desarrollo humano. Por lo tanto, para Cáritas, es fundamental que no se pierda la vivienda, fruto de procesos de ejecución hipotecaria o desahucio.

La crisis actual ha llevado a situaciones de hacinamiento por familias que vuelven al hogar paterno. Además, hay una relación directa entre vivienda y fracaso escolar.

Por lo tanto, la falta de una vivienda digna provoca pérdida de oportunidades, e influye directamente en la cronificación de las distintas esferas de exclusión que se pueden producir.

Los nuevos casos de exclusión, debidos a la crisis económica, enmascaran actualmente los casos ya preexistentes. Estos casos necesitarán vivienda social también cuando la economía permita el acceso a la vivienda a precios de mercado a la parte de la población actualmente excluida por la situación económica.

Por lo tanto, independientemente de la evolución de la coyuntura económica o laboral en el futuro, se necesita un programa integral de viviendas para prevenir los miles de casos de exclusión severa.

Siguiendo el principio ya consensuado a nivel europeo de Housing First, la provisión de vivienda debe venir acompañada de la implicación de los servicios sociales.

De este modo, se debe incrementar la oferta de viviendas a precios asequibles, cedidas por las administraciones de sus parques propios u obtenidas de las cesiones realizadas por particulares. Dichas viviendas, que acojan sobre todo a familias y colectivos en riesgo de exclusión social, pueden formar bolsas gestionadas por las entidades del Tercer Sector (se ocupan de la adjudicación de las viviendas, el mantenimiento de los inmuebles y el acompañamiento social a los inquilinos).

El objetivo es que las familias que habitan estas viviendas, y que se han incorporado a los programas de acompañamiento social, permanezcan en ellas no más de 1 año o año y medio, hasta que puedan abandonar el alquiler social para incorporarse al mercado libre o protegido ordinario.

---

<sup>9</sup> Para esta entrevista, también se invitaron Cruz Roja y Valencia Acoge.

Además hacen falta otras medidas a tener en cuenta en la atención residencial de las familias más desfavorecidas:

- en las actuaciones de regeneración socio-urbanística, es preciso no realizar realojos que fomenten el desarraigo de las familias de sus barrios, especialmente cuando hay menores en edad escolar.
- Es muy importante prever la existencia de viviendas adaptadas para gente con problemas irreversibles (demencia....)
- hay que reforzar las ayudas a la emergencia social, con objeto de que las personas en riesgo de exclusión pierdan las viviendas por causas económicas.

En el informe de FOESSA, hay propuestas que no implican un aumento del gasto público. También comentan en el informe el tema del derecho subjetivo a la vivienda.

### 3.3.8 Colegio de Trabajo Social de Valencia

*Entrevista con Elena Puig, Colegio de Trabajo Social de Valencia.*

Una de las reivindicaciones más importantes, que se plantean desde el colectivo, es la de recuperar la presencia de trabajadoras sociales en el EIGE, algo imprescindible si se considera gestionar de manera adecuada el parque de alquiler público.

En el IVVSA si hubo trabajadoras sociales, dentro del Plan Integral de Rehabilitación de Valencia (Plan RIVA)<sup>10</sup>, especializados en el trabajo de campo sobre las viviendas previstas para expropiación, identificando a las unidades convivenciales y determinando las necesidades de vivienda para realojo.

Los trabajadores sociales sufren intrusismo, a menudo se considera que se puede prescindir de ellos, porque no se considera necesario tener herramientas específicas y especialización para esta función.

La inspección y supervisión de las familias que habitan las viviendas del parque público de alquiler debería ir acompañada del seguimiento efectuado por un equipo de trabajadoras sociales. Muchas eventualidades que dificultan la gestión pública (impagos, destrozos, problemas de convivencia...) se pueden evitar con técnicas procedentes del Trabajo social.

Otra ventaja de que el EIGE disponga de un equipo de trabajadoras sociales serían las distintas gestiones de adjudicación de viviendas que se podrían solventar en colaboración con los servicios sociales autonómicos y locales. Se suelen producir necesidades habitacionales provocadas por situaciones de emergencia social, que suelen ser gestionadas por las profesionales del sector.

En cuanto a la oferta de vivienda se requieren reservas de vivienda, dentro de los parques públicos, destinadas necesidades especiales:

- Necesidad de un cupo de reserva para colectivos de emergencia (discapacitados, de acogida, mujeres maltratadas...). En la actualidad sólo hay centros de acogida. Deberían existir en todos los municipios.
- Para lograr una reserva de viviendas, buscar soluciones. Por ejemplo, en muchos municipios existen todavía las casas del maestro, a menudo transformadas en sede de asociaciones. Se pueden recuperar parte de estos espacios como reservas de viviendas para necesidades especiales.

---

<sup>10</sup> Aplicación de la experiencia acumulada en la intervención en el centro histórico de Valencia (Plan Riva - Ciutat Vella) a los ensanches del siglo XIX (Plan Riva - Russafa).

Desde un punto de vista de políticas de inclusión social, la vivienda se considera un instrumento fundamental, ya que ofrece un marco idóneo para atender a colectivos con distintos grados y tipos de riesgos de exclusión.

Por ello, desde el Colegio de Trabajadores Sociales se considera muy interesante poder presentar propuestas de colaboración a la Conselleria de Vivienda. En el Colegio disponen de buenas herramientas sobre la oferta y necesidades de vivienda social. Los datos de demanda los disponen de sus registros municipales de atención a las personas que acuden a los servicios sociales de base de cada municipio, y de las distintas solicitudes de ayudas de emergencia que remiten al departamento de Acción social de cada Diputación.

Mencionan a Fco. Xavier Uceda-Maza, Trabajador Social y Sociólogo. Profesor Trabajo Social. Universidad Pública de Navarra. Es miembro del Consejo Científico Asesor del Colegio General de Trabajo Social. Hacían investigación para detectar necesidades.

Tienen idea de crear una comisión de vivienda dentro del Colegio. Esta podría servir como interlocutor con la DG vivienda.

### 3.3.9 FAGA

*Entrevista con Francisco Santiago y otros representantes de la Federación Autonómica de Asociaciones Gitanas de la Comunidad Valenciana (FAGA).*

Presentaron a la Conselleria una propuesta de convenio de colaboración, elaborado por los 3 organismos gitanos.

Se muestran críticos con las actuaciones tradicionales de rehabilitación socio-urbanística, ya que se basan en un esquema de intervención-realojos-vuelta al barrio. Hace falta erradicar los barrios-guetos.

La integración del colectivo gitano viene de la convivencia en comunidades de vecinos normalizadas, no en su concentración en los mismos edificios. Por eso entienden que hay que utilizar el mercado secundario de vivienda para redistribuir en los distintos barrios de la ciudad.

Este realojo diseminado, consultando también a las asociaciones, permite un grado de éxito en la integración mucho mayor. Las asociaciones pueden indicar qué familias pueden estar juntas o separadas, en base a criterios que los trabajadores y educadores sociales no conocen.

Por otra parte, la política de edificación de vivienda nueva en los procesos de regeneración urbana por sí sola no es garantía de éxito. Si no se continúan los procesos de intervención social, una vez terminadas las obras, los barrios se vuelven a degradar rápidamente.

En resumen, los criterios de actuación que utilizan para asistir en los realojos, son:

1. Vivienda social distribuida
2. acompañamiento social antes y después del realojo
3. respetar arraigo en una zona (pero diseminar suficientemente como para romper guetos)
4. implicación de los colectivos (junto con los servicios sociales)
5. contar con los colectivos también en los planes de intervención
6. los propios gitanos son los primeros interesados en que haya una mejora de la situación.

Al "Patriarca", ellos le llaman "Gitano de respeto"

### 3.3.10 Fundación Secretariado Gitano

*Entrevista con Lola Fernández Rodríguez, Fundación Secretario Gitano.*

Hace falta un diagnóstico en la nueva ley, para conocer la situación de la población, y en particular la gitana: condiciones de vida, chabolismo...

Como prioridad entienden la necesidad de definir y atajar el tema del chabolismo y de la infravivienda.

Han hecho un informe con M<sup>º</sup> de Vivienda en 2007: "Mapa sobre Vivienda y Comunidad Gitana en España, 2007. (disponible en [www.gitanos.org](http://www.gitanos.org)). (Ahora, en 2015, lo están haciendo de nuevo con el M<sup>º</sup> de fomento.) Otro de sus informes es "El impacto de la crisis en la comunidad gitana".

Entienden el acompañamiento social como algo más complejo que la labor realizada por las asociaciones. Los procesos de intervención deben ser integrales, no solo en el marco de la vivienda, sino también respecto a la educación, el empleo, la formación...

También son favorables a evitar la conformación de barrios segregados. Hay fondos Feder (antiguos Urban) para financiar actuaciones.

Existen necesidades específicas de la población gitana:

- medidas la contra discriminación (discriminación positiva)
- medidas para favorecer el acceso en igualdad de condiciones de los gitanos a la vivienda
- ellos abogan para políticas específicas para la población gitana.

Necesidad de intervención de servicios sociales, con el apoyo de organizaciones gitanas (estrategias integradas de intervención).

Ellos tienen un programa de intervención (no colaboran con las otras asociaciones gitanas, tienen una forma de trabajar diferente).

Hacen falta viviendas para acoger personas desalojadas. El coste social de los desalojos a repetición es importante (en particular para los niños), hay que intentar evitarlo.

### 3.3.11 Federación Maranatha

*Entrevista con José Alfredo Maya y José Luis Gil de la Federación Maranatha de Asociaciones Gitanas.*

Están colaborando con las 2 otras entidades gitanas.

El EIGE no puede ir por su cuenta en un tema tan sensible como la población gitana, de espaldas a los colectivos afectados.

Hay un parque de viviendas importante que el EIGE no entrega por no estar en condiciones de habitabilidad, y no entregan las viviendas antes de que estén en condiciones.

En vez de constructores, el EIGE podría contratar a los propios colectivos, vía programas de empleo, para que reformen sus propias viviendas, solucionando así 2 problemas a la vez, vivienda y empleo (taller de empleo para reforma de viviendas).

Hay dificultades para los gitanos para conseguir alquilar una vivienda. No se alquila a gitanos.

Ejemplo de hacinamiento: los hijos se casan y se quedan en la vivienda, casos como 5 matrimonios viviendo en una sola vivienda.

Hay que evitar hacer una ley “bonita” pero que luego no se puede aplicar. Aunque la ley se haga con la mejor voluntad, hay este riesgo si se elabora en disonancia con las necesidades de la población afectada. Puede tener como resultado que incluso las asociaciones de afectados ya no colabora en la aplicación de la ley, por considerarla contraproducente. Por lo tanto: Incrustar en la ley la obligatoriedad para contar siempre en las actuaciones con los afectados o sus representantes.

Cabe tomar en cuenta el problema de los guetos. Evitar concentración de familias gitanas.

Hacen falta viviendas adaptadas a las actividades de las personas (ejemplo chatarra, que es una actividad que conlleva la necesidad de espacio para almacenar).

Proponen la introducción de cláusulas sociales en proyectos de reformas: obligación de contratar un porcentaje de gente del propio barrio (ejemplo de un proyecto europeo que se realizó en Burjassot).