

EL PROYECTO DE LEY DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN CATALUÑA. PRINCIPIOS INSPIRADORES

CARME TRILLA

Secretaría de Vivienda, Generalitat de Catalunya

Como necesario complemento de las políticas de vivienda, que tienen una función de corrección de las disfunciones coyunturales del mercado, el proyecto de Ley del derecho a la vivienda en Cataluña, con una visión estructural del sector de la vivienda, ha querido introducir un cambio de enfoque trascendental de los conceptos de vivienda, de la función social de la vivienda y de la relación de la sociedad con el parque de viviendas. De cara a conseguir estos objetivos, ha pretendido ir más allá de las tradicionales medidas de mero fomento a la construcción, ayudas a la adquisición y/o a la rehabilitación de vivienda, que se han venido aplicando hasta ahora, y se ha planteado transformar el sector de la vivienda de la forma más estructural posible.

De manera sintética, el proyecto de ley del derecho a la vivienda desarrolla las siguientes partes esenciales.

1. Considera la provisión de viviendas sociales destinadas a las políticas sociales como un servicio de interés general. El sector público supera así el papel de espectador pasivo del mercado inmobiliario y se compromete a adoptar medidas para la existencia de suficientes y adecuadas viviendas accesibles para la población, ya sea generándolas él mismo, o en colaboración con la iniciativa privada o con la iniciativa de carácter social.
2. Establece la función social de la propiedad de la vivienda, y regula la reacción pública frente a situaciones de incumplimiento de esta función social con diversos instrumentos, priorizando siempre las actuaciones preventivas, de fomento y de asistencia. Entiende como incumplimientos de la función social de la propiedad la no utilización permanente de las viviendas, la sobre ocupación, la comercialización de infra-viviendas, el no cumplimiento del deber de mantenimiento y conservación y no destinar las viviendas de protección oficial a residencia principal y permanente.
3. Define de forma precisa la sobre ocupación de las viviendas, no solo sobre la base de superficie por persona, sino también sobre la base de las relaciones familiares y las condiciones de uso de la vivienda, para permitir una actuación más justa y precisa de la administración pública respecto de este fenómeno.

4. Define con precisión la situación de los “sin techo”, dando una visión más amplia del fenómeno y poniendo en un primer lugar de exigencia para la administración la erradicación de estas situaciones, y obligando a actuaciones específicas de vivienda de inserción en los programas sociales de integración.
5. Define de forma amplia la “Vivienda Dotacional” para dar cabida a todas las finalidades sociales de carácter temporal que la misma Ley plantea.
6. Introduce el concepto de “Aparcería Urbana” como una de las formas a impulsar para la promoción del alquiler de viviendas, con necesidad de rehabilitación, dirigidas a sectores con ingresos bajos.
7. Obliga a la aprobación del Plan Territorial Sectorial de Vivienda como instrumento de concreción en el territorio de las políticas de vivienda, en función de las necesidades estimadas y de las disponibilidades de suelo.
8. Establece que los ayuntamientos que quieran concretar políticas de vivienda con la Generalitat elaboren un Plan Local de Vivienda, donde quede reflejado el diagnóstico, sobes las necesidades y las medidas a adoptar para conseguir los objetivos perseguidos. En el Plan Local se han de establecer todas las previsiones de actuación sobre el suelo para la vivienda oficial.
9. Establece la obligación de un Fondo de Financiamiento de la Generalitat, de soporte a los Planes Locales de Vivienda y a los Programas Supra Locales, con una Memoria Económica y la concreción de las inversiones.
10. Establece el mecanismo para declarar áreas de compra preferentes de inmuebles por parte de la administración, áreas de tanteo y de retracto para poder incrementar el parque de viviendas protegido en la ciudad construida, evitar operaciones especulativas en edificios degradados y la expulsión de sus residentes. El Plan Territorial Sectorial determinará en qué zonas o municipios de Cataluña este precepto habrá de ser obligatorio.
11. Establece la necesidad de construcción de viviendas con protección oficial en el suelo urbano consolidado, proviniendo de operaciones de obra nueva o sustitución, con la finalidad que la generación de este tipo de viviendas no tenga que depender únicamente de suelos de nuevos crecimientos o de renovación urbana integral.
12. Establece que en el caso de la revisión de los planeamientos, los municipios no puedan reducir las reservas obligatorias de suelo para vivienda protegida obtenidas hasta el momento.
13. Prevé que los planes de los municipios de más de cinco mil habitantes han de calificar terrenos para el nuevo sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas, como vía realista para hacer frente a las necesidades de asistencia o emancipación de los colectivos específicos.
 - Prevé que la construcción o gestión de viviendas dotacionales públicas puedan ser realizadas por la administración titular o *por terceros*, mediante la concesión de derechos de superficie o concesiones administrativas.

- Regula la posibilidad del destino de suelos de titularidad privada al sistema de viviendas dotacionales públicas, a cambio del derecho de superficie o concesión administrativa a favor del cedente por cincuenta años.
14. Regula el deber legal de conservación y rehabilitación, que se define como obligación de las personas propietarias de mantener los inmuebles residenciales en condiciones de uso efectivo y adecuado.
 - Prevé el establecimiento de convenios de rehabilitación con apoyo público para poder cumplir con el deber de conservación y rehabilitación en situaciones de imposibilidad económica por parte del propietario.
 - Establece la obligación de los arrendatarios de usar las viviendas de forma adecuada.
 - Establece la posibilidad de incorporar un calendario de visitas por parte del propietario para comprobar el estado de la vivienda.
 15. Establece un sistema de inspección técnica de los edificios obligatoria, para controlar su buen uso y mantenimiento.
 16. Dota a las administraciones públicas de instrumentos para luchar contra las situaciones de desocupación permanente de las viviendas, de sobre ocupación, o de infra-vivienda. Incrementa la obligación de las vías de fomento para conseguir poner en el mercado las viviendas desocupadas.
 17. Tipifica el *moving* o asedio inmobiliario y considera como uno de los indicios de asedio la negativa por parte del propietario a cobrar la renta.
 18. Determina que todas las nuevas viviendas que se construyan en Cataluña, además de los requisitos de calidad y sostenibilidad, han de ser accesibles para las personas con disminución, y se han de proyectar con criterios de flexibilidad para adaptarse a la vida cambiante de los hogares. Y que todos los edificios con más de dos plantas han de disponer de ascensor.
 19. Establece registros públicos de homologación de empresas constructoras e inmobiliarias para dar transparencia al mercado inmobiliario y las mínimas garantías a los consumidores.
 20. Crea la figura del Promotor Social, como aquel comprometido de forma principal y estable en el tiempo en la promoción de vivienda protegida, de alquiler o de venta, distinguiendo tres categorías, en función del grado de implicación con la política de vivienda. Fija las formas de obtención de suelo público por parte de los promotores sociales.
 21. Introduce en Cataluña uno de los instrumentos básicos del Estado del Bienestar en materia de vivienda, como es la ayuda directa a las familias para hacer frente al coste de su vivienda de alquiler, o de las cuotas de amortización en situaciones especiales, entendido como una prestación social, propiciando así la inserción social y evitando desalojos socialmente no aceptables.

22. Introduce el sistema de contratos de copropiedad públicos-privados, para incrementar las posibilidades de acceso a la vivienda de los jóvenes.
23. Introduce el principio de Solidaridad Urbana, estableciendo la obligación de que todos los municipios de más de 5.000 habitantes dispongan, en un período máximo de 20 años, de un parque mínimo de viviendas para políticas sociales del 15% de su parque total.
24. Crea un fondo de apoyo de la Generalitat a los ayuntamientos en la creación de parques de viviendas con finalidad social.
25. Pone en marcha el Registro de solicitantes de Vivienda Protegida, que ha de servir de base para conocer toda la demanda de vivienda asequible, y para la adjudicación pública de todas las viviendas protegidas que se construyan y tramitan en Cataluña, para asegurar la máxima transparencia en las adjudicaciones y evitar los sobrepuestos.
26. Prevé la preservación de los parques de vivienda asequible, mediante la larga duración de la calificación de las viviendas protegidas de alquiler o de venta, y la imposibilidad de descalificación, con precios máximos y control público de las transmisiones, para ir constituyendo un parque protegido y social estable que garantice la atención de las necesidades de vivienda de la población con ingresos medianos y bajos, de forma estable y continuada, en el futuro.
27. Vincula la calificación de las viviendas con protección oficial a la calificación de suelo en los casos de suelos públicos o de suelos provenientes de las reservas urbanísticas obligatorias.
28. Obliga al establecimiento de Juntas Administradoras en todas las promociones de viviendas con protección oficial en régimen de alquiler o de cesión de uso, para vigilar la adecuada conservación y mantenimiento de los elementos comunes de los edificios y favorecer la convivencia.
29. Prevé la colaboración con la Administración, de Notarios y Registradores de la Propiedad para asegurar un control real sobre las transmisiones de viviendas con protección oficial o con rehabilitación que se hayan beneficiado de ayudas públicas.
30. Establece un régimen sancionador potente para conseguir una aplicación eficiente de la Ley y de todos sus contenidos.

