

III Encuentro Vecinal  
**GRANDES CIUDADES**  
Barcelona, noviembre de 2023



# DECLARACIÓN DE BARCELONA

UN DEBATE SOBRE LA VIVIENDA  
EN LAS GRANDES CIUDADES



*III Encuentro Vecinal*  
**GRANDES CIUDADES**  
*Barcelona, noviembre de 2023*



1	COMBATIR LA ESPECULACIÓN	Pag 6
2	EVITAR LA GENTRIFICACIÓN O EXPULSIÓN DE LA POBLACIÓN	Pag 10
3	ACTUALIZAR LAS PLUSVALÍAS URBANAS	Pag 14
4	FISCALIZAR EL MERCADO GLOBAL	Pag 18
5	RECUPERAR EL PAPEL DE LOS PODERES PÚBLICOS	Pag 20
6	INCREMENTAR LAS INVERSIONES PÚBLICAS EN VIVIENDA	Pag 24
7	REFORMAS	Pag 28

El III ENCUENTRO VECINAL DE GRANDES CIUDADES, organizado por la Confederación Estatal de Asociaciones Vecinales (CEAV) en Barcelona el 11 de noviembre de 2023, se ha centrado en la temática de la Vivienda, UNO DE LOS PILARES DEL ESTADO DE BIENESTAR, un derecho constitucional no garantizado que vive hoy una de sus crisis más graves en la mayoría de las ciudades de nuestro país.

“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos han de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará de las plusvalías que genera la acción urbanística de los entes públicos”. PRINCIPIOS RECTORES DE LA POLÍTICA SOCIAL Y ECONOMICA. Capítulo III. Artículo 47. Constitución Española.

I. Estos principios rectores de la política social y económica del texto fundacional de 1978 han desempeñado una triste historia que abarca 46 años, en los que los poderes públicos han sido incapaces de aproximar las políticas de vivienda y suelo a las necesidades de la ciudadanía. Hoy, la necesidad de vivienda es un espejo de la vulnerabilidad social y forma parte de los resultados de las distintas formas especulativas de extracción de rentas que pivotan sobre una buena parte de la población.

II. El derecho a una vivienda digna y adecuada debe dar respuesta a múltiples situaciones familiares o personales:

- El derecho a la emancipación de los jóvenes.
- La necesidad de viviendas tuteladas, con servicios para las personas de la tercera edad.
- La necesidad de familias sin suficientes recursos de poder rehabilitar sus viviendas y adecuarlas a las necesidades de salubridad y medioambientales.
- La necesidad de la ciudadanía de encontrar viviendas asequibles a su nivel de renta.
- La necesidad de poder optar a viviendas adaptadas a la diversidad funcional.
- La necesidad de obtención de seguridad de mujeres expuestas a violencia de género
- La necesidad de dotar a personas sin techo, cuando lo requieran, de equipamientos adecuados, para la salvaguarda de su salud y acogimiento.
- La necesidad de cubrir las necesidades sobrevenidas en caso de urgencia social (desalojo, riesgos, etc...).

- La necesidad de acoger a personas por razones humanitarias, que huyan de la miseria, las guerras, las hambrunas y otras razones que requieran la solidaridad en términos habitacionales.

III. El derecho y las necesidades topan frente a la realidad económica. Nuestras ciudades, dentro del mercado, se han convertido en marcas, y en número creciente son lugares de generación de actividades turísticas y centros terciarios.

En torno a las actividades turísticas aparecen los signos evidentes de la gentrificación o expulsión de los residentes de rentas bajas y medias; es una derivada del mercado especulativo sobre la vivienda, que ahora es una mercancía más. El valor de la mercancía-vivienda ha substituido a su valor de uso, se ha independizado de su vida interior para convertirse en un objeto de lucro desde el punto de vista mercantil.

El mercado desigual interno en la Unión Europea y externo (en los países en pleno desarrollo) y el aumento exponencial de la velocidad de los transportes han comprimido el espacio-tiempo. El mercado inmobiliario del Sur de Europa es una oportunidad óptima de negocio inmobiliario, referenciado a las posibilidades de demanda del Norte y de los grandes recursos económicos de las grandes fortunas, los bancos o las sociedades de inversión.

Nuestro mercado ha perdido la referencia de las necesidades de la ciudadanía de todo el Estado. El mercado en España está descontrolado, y la primacía de las necesidades públicas, subyugada a los beneficios especulativos. Este fracaso no es sólo un fracaso en torno a la escasa inversión de los poderes públicos. No obedece a la falta de leyes, planes o normas, aparecidas tanto en las Comunidades Autónomas como en el Estado; si bien - como demuestra el texto que hoy aprobamos- falta mucho por recorrer a nivel legislativo y de inversión presupuestaria, si queremos que el mercado global de vivienda se pliegue a las necesidades sociales de las poblaciones, a la democracia para todos y no tan sólo a las del mercado.

IV. Una gran parte de este fracaso es el escaso reconocimiento de derechos fundamentales que afectan a la vida directa de las personas: EL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA DEBE CONSIDERARSE COMO UN DERECHO FUNDAMENTAL. Debe cubrir las necesidades de la ciudadanía, y por lo tanto los poderes públicos deberán poner los medios adecuados de suelo y recursos económicos para tal fin.

Después del profundo fracaso de la política de vivienda en España, la LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA <sup>(1)</sup>, es la primera ley de ámbito estatal que se propone hacer efectivo el artículo 47 de la Constitución Española donde dice que *“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuado”* e introducir una nueva política de vivienda que supere la deuda histórica con las futuras generaciones que nos dejaron el franquismo y el liberalismo económico posterior. Una vez realizado el traspaso de competencias a las comunidades autónomas, esta nueva ley, basada en gran parte en el precedente de la *LLEI DEL DRET A L’HABITATGE DE CATALUNYA de 2007* <sup>(2)</sup>, a la que siguieron Andalucía y Castilla y León en 2010, Galicia en 2012, el País Vasco en 2015 y la Comunidad Valenciana en 2017; ha representado un cambio legislativo fundamental y una victoria de la lucha por el derecho a la vivienda.

El mes de abril de 2023, los colectivos en defensa de la vivienda y la FEDERACIÓ D’ASSOCIACIONS VEÏNALS DE BARCELONA (FAVB) ya advertían que si no se introducían cambios sustanciales en esta ley, nos podríamos encontrar que probablemente fuera inaplicable. Porque en definitiva, no se trataba solo de contener los precios de los alquileres, sino de **REGULAR EL CONJUNTO DEL MERCADO** de la Vivienda, y en consecuencia, de reformar unas cuantas leyes que afectan a los diferentes mercados: el de la vivienda de propiedad, de alquiler, de temporada, el turístico y de alquiler por habitaciones, mercados que están actualmente interconectados por una libre movilidad entre ellos y por tanto dificultan, si no inhabilitan, la regulación de los precios y la consolidación de una oferta estable de vivienda de alquiler asequible.

*LA CRIDA A UN PACTE PER L’HABITAGE 2020-30* <sup>(3)</sup>, firmada en 2020 por 12 entidades sociales y sindicatos, apelaba al conjunto de factores que incidían y alteraban los precios del mercado de la vivienda. Se advertía de la necesidad de abordar estos factores y reformar un conjunto de leyes como la “Ley Hipotecaria” y la “Ley de Arrendamientos Urbanos”, entre otros. El hecho de haberse convertido la vivienda de propiedad en un valor especulativo y una inversión más rentable que la actividad industrial y los intereses bancarios, es uno de los motivos de la actual Crisis de la Vivienda, una espiral en los incrementos de los precios, tan insostenible que puede acabar agotando la demanda solvente, con más desahucios,

más pérdida de la cohesión social, e incluso hasta la destrucción de la propia economía del país. Por este motivo consideramos **URGENTE la APLICACIÓN de la LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA de 2023, la aprobación del Índice de Precios y las Áreas de Mercado Tenso, hoy bloqueados en el Congreso.**

Hoy somos testigos del fenómeno de la práctica social de la especulación inmobiliaria generalizada a todos los niveles, agravada por el aterrizaje de los fondos de inversión nacionales e internacionales en los centros de las grandes ciudades <sup>(4)</sup> en una operación largamente anunciada de grandes adquisiciones inmobiliarias, destinada a la especulación en los precios y en el valor de las propiedades, en una situación de progresiva polarización social y concentración de la riqueza.

La FAVB quiere hacer visible esta operación de Expulsión de población en el caso de Barcelona y generalizada en los grandes centros urbanos del Estado, con la presentación del **MAPA DE LA BARCELONA QUE ESTÁ EN VENTA**, reflejo de los procesos de Especulación, la Gentrificación y el ataque del Mercado Global. Sin perder de vista la defensa de la nueva Ley por el Derecho a la Vivienda, todos y cada uno de los factores que aquí se apuntan pueden llevar asociadas propuestas de cambios legislativos y fiscales, que tendrían que ayudar a elevar el Derecho a la Vivienda a la misma categoría que ahora tienen la Enseñanza, la Salud o las Pensiones, reformas que las federaciones vecinales deberán transmitir al gobierno del Estado.

Creemos que para elaborar políticas de viviendas eficientes y sostenibles se tienen que definir los fenómenos que están interviniendo en los mercados, comprender y analizar su comportamiento con la profundidad suficiente, para poder aportar soluciones. Hoy, a nuestro entender, los fenómenos que afectan a la Vivienda de las Grandes Ciudades los podemos resumir en 6 palabras clave, que nos gustaría que guiaran el debate:

- COMBATIR LA ESPECULACIÓN
- EVITAR LA GENTRIFICACIÓN O EXPULSIÓN DE LA POBLACIÓN
- ACTUALIZAR LAS PLUSVALÍAS URBANAS
- FISCALIZAR EL MERCADO GLOBAL
- RECUPERAR EL PAPEL DE LOS PODERES PÚBLICOS
- INCREMENTAR LAS INVERSIONES PÚBLICAS EN VIVIENDA

(1) <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>

(2) [https://www.gencat.cat/mediamb/publicacions/monografies/L\\_18\\_2007\\_dret\\_hab\\_\(cat\).pdf](https://www.gencat.cat/mediamb/publicacions/monografies/L_18_2007_dret_hab_(cat).pdf)

(3) [https://www.favb.cat/sites/default/files/comunicats/crida\\_a\\_un\\_pacte\\_per\\_l\\_habitatge.pdf](https://www.favb.cat/sites/default/files/comunicats/crida_a_un_pacte_per_l_habitatge.pdf)

(4) <https://www.elcritic.cat/reportatges/barcelona-en-venda-com-els-fons-dinversio-estrangers-sestan-comprant-la-ciutat-141272>

# 1 COMBATIR LA ESPECULACIÓN

La ESPECULACIÓN es una operación efectuada en previsión de una modificación en la estructura de precios, para obtener unas ganancias extraordinarias, sin ningún límite, en una economía de mercado. Los operadores inmobiliarios consideran rentables unas ganancias del 5 % anual por un valor de una inversión y las administraciones públicas reconocen en sus contratos un beneficio industrial del 6 %. Pero en realidad las operaciones especulativas en el mercado de la vivienda en el distrito central de Barcelona, basadas en la compra, vaciado y rehabilitación de fincas en entornos patrimoniales, tienen una tasa de beneficios extraordinarios muy superiores a estos porcentajes.

El 2020, el precio de venta del metro cuadrado del Mercado de la vivienda de lujo oscilaba entre los 16.000 y los 20.000 euros frente a una media de los 5.000 €/m<sup>2</sup> en el mismo contexto<sup>(5)</sup>. Por lo tanto, se puede concluir que todo el que supera esta tasa de beneficio del 6 % anual puede definirse como ESPECULACIÓN sobrevenida, puesto que en definitiva está contribuyendo a una modificación sustancial en la estructura de precios para obtener unas ganancias extraordinarias. Así, comprar o alquilar un piso en Barcelona, hoy vale un 50 % más que hace 10 años.

En el caso de **España**, la tradición franquista en materia de vivienda quiso convertir a todos en propietarios, política posteriormente incentivada por las facilidades y desgravaciones fiscales en la declaración de la renta y por las exenciones a las sociedades inversoras. Así pues, la especulación se ha convertido en un ejercicio que ocupa a la mayoría de la población de este país, en Barcelona con un parque del 70 % de las viviendas de propiedad, se ha convertido en también una inversión compensatoria de las exiguas pensiones y un activo de seguridad de las familias.

La crisis inmobiliaria del 2008 dio pie a un conjunto de cambios legislativos originalmente encaminados a incentivar la inversión inmobiliaria y a la captación de capitales internacionales, reforzando

un sector inmobiliario que se acaba poniendo en condiciones de competir con el sector industrial y por supuesto con el sector bancario. La creación de las SICAV, las SOCIMIS y la Visa Dorada, con exenciones fiscales y la posibilidad de tener la ciudadanía europea y blanquear capital, acaban de cerrar el círculo por el cual la especulación inmobiliaria se convierte en una práctica social del conjunto de la sociedad.

El artículo 47 de LA CONSTITUCIÓN<sup>(6)</sup>, regula la co-responsabilidad del sector privado en materia de vivienda con la regulación y la utilización del suelo de acuerdo con el interés general “para impedir la especulación”, participando la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos de cada comunidad autónoma y de sus municipios. La LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA del 30 de octubre de 2015, cita el concepto de Especulación como elemento a impedir en el paso del suelo rural a suelo urbanizado, a través de las cesiones y reservas de suelo en el nuevo Planeamiento, pero nada se indica de forma específica sobre el suelo urbano consolidado y sobre la especulación en el valor inmobiliario. La LLEI D'URBANISME DE CATALUNYA Texto refundido 1/2010 del 3 de agosto, cita como mínimo dos veces el concepto de especulación como un mal a evitar, pero en ningún momento define el término y sus condiciones<sup>(7)</sup>.

En el caso de **Londres**, el reciente LONDON PLAN 2021, recurre a la 106 Section de la Town and Country Planning Act 1990, la Ley inglesa equivalente a la Ley del Suelo española, que es un instrumento para redistribuir los beneficios de las operaciones inmobiliarias y co-responsabilizar a los promotores en la construcción de dotaciones (equipamientos, vivienda y espacios públicos), previo rendimiento de cuentas antes de obtener una licencia de obras. La GREATER LONDON AUTHORITY (GLA) concede una tramitación más rápida (fast track route) para los desarrollos urbanísticos inmobiliarios que incluyan un mínimo de un 35 % de vivienda asequible.

(5) SANCHEZ, Ana, “Barcelona apuesta miedo el lujo: Mandarin Oriental ofrecida sus apartamentos joya”, LA INFORMACIÓN, 2020, 23 de octubre. <https://www.lainformacion.com/espana/barcelona-apuesta-por-lujo-mandarin-oriental-oferta-sus-apartamentos-joya/2818738/>

(6) Artículo 47: Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

(7) [https://www.boe.es/boe\\_catalan/dias/2015/10/31/pdfs/BOE-A-2015-11723-C.pdf](https://www.boe.es/boe_catalan/dias/2015/10/31/pdfs/BOE-A-2015-11723-C.pdf)

En el caso de **Cataluña**, esta acción de los entes públicos se realiza a través del planeamiento urbanístico regulado por la LLEI D'URBANISME DE CATALUNYA<sup>(8)</sup>, y en el mismo sentido en otras autonomías, define las cesiones obligatorias a los ayuntamientos de los espacios i equipamietos públicos y del aprovechamiento urbanístico en los Planes de desarrollo urbanístico de nueva creación, del 10% en suelo urbano no consolidado y del 30% en suelos urbanizables, pero no hace ninguna referencia a la **ESPECULACIÓN INMOBILIARIA EN LA CIUDAD CONSOLIDADA** cuando no precisa de ningún planeamiento urbanístico. En este caso la especulación se sitúa en las rentas urbanas de posición, patrimonio y centralidad, operaciones urbanísticamente ya amortizadas y que son todas de creación social y por tanto un bien común

Una parte decisiva de la especulación social ejercida por la mayoría de la población, se basa también en la inoperancia y ausencia de la administración en la creación y recuperación de suelo urbano, muy a menudo procedente de las mismas administraciones públicas y de suelo cualificado, que pueden destinarse a políticas de cesión de suelo sin perder su propiedad pública. La posibilidad de suelo público tanto para vivienda como para actividades es una herramienta decisiva de gobierno, herramienta que ha sido abandonada sistemáticamente, porque en definitiva las mismas administraciones han practicado la especulación y algunas todavía la practican, a través de la privatización y la alienación de bienes, de suelo y de inmuebles. ADIF, Renfe, Ministerio de Defensa, Ministerio de Fomento son los principales propietarios de suelo en la mayoría de las ciudades, que suelen ser suelos con localizaciones estratégicas. La enajenación se ha convertido en un medio perverso de hacer caja y reducir la deuda por parte de los ayuntamientos, Comunidades Autónomas y administración central. Según la FRAVM, en Madrid esto ha tenido consecuencias importantes sobre la destrucción de los parques públicos de vivienda

(caso IVIMA y EMVS) y de la disponibilidad de suelos calificados para promocionar viviendas protegidas (caso operación Chamartín).

Para contener la especulación e incrementar la vivienda asequible, **España solo dispone de un 1,1 % de parque de vivienda pública** que pueda ser apartado de la especulación, abandonando el 98,9 % de las viviendas privadas a manos de la especulación. La ciudad de Barcelona dispone desde el 2018, de una **Modificación del Plan General Metropolitano que obliga a la cesión del 30 % en vivienda asequible** de todas las operaciones o proyectos de obra nueva o gran rehabilitación en suelo consolidado que superen los 600 m<sup>2</sup> de superficie, modelo que empieza a extenderse al resto del área Metropolitana de Barcelona. Más allá de esta única norma urbanística que permite obtener un **RETORNO DE LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ESPECULACIÓN**, solo queda el sistema de fiscalidad municipal, los impuestos de la Plusvalía sobre el suelo y el Impuesto de los Bienes Inmuebles, impuestos tasados, no progresivos, obsoletos y poco adecuados a las nuevas realidades.

También la ciudad dispone de un PLAN ESPECIAL URBANÍSTICO De ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS (PEUAT 2018)<sup>(9)</sup> que pretende **detener la concesión de nuevas licencias** de establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, viviendas de uso turístico y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal el centro y redistribuirlas en la periferia con una política de decrecimiento, para corregir uno de los efectos del monocultivo en la actividad económica y de la pérdida constante de vivienda, en perjuicio del parque de alquiler. En cambio, **no existe ninguna regulación del mercado de alquiler temporal** y siguen vigentes las desgravaciones fiscales de la vivienda de propiedad, penalizando el alquiler, así como las reformas legislativas realizadas a partir del 2008, para incentivar las inversiones en el mercado inmobiliario.

(8) [https://territori.gencat.cat/web/content/home/01\\_departament/documentacio/territori\\_urbanisme/urbanisme/publicacions/text\\_refos\\_llei\\_urbanisme.pdf](https://territori.gencat.cat/web/content/home/01_departament/documentacio/territori_urbanisme/urbanisme/publicacions/text_refos_llei_urbanisme.pdf)

(9) <https://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistic/es>

## PROPUESTAS PARA EVITAR LA ESPECULACIÓN



- Introducir en la LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA y en la LEY DE URBANISMO DE CATALUÑA y las del resto de autonomías, la definición de ESPECULACIÓN, estableciendo instrumentos para obtener un RETORNO DE LOS BENEFICIOS DE LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS realizadas en la ciudad consolidada.
- INCREMENTAR A UN 15% (ahora el 10%) LAS CESIONES obligatorias a los ayuntamientos del aprovechamiento urbanístico, pudiendo subir al 20% en determinadas situaciones.
- CREACIÓN DE UNA MESA INTERADMINISTRATIVA DE SUELO que determine el destino de los suelos de titularidad pública con arreglo al planeamiento territorial regional y de los municipios, especialmente el uso que se hace de los suelos de los grandes propietarios como ADIF, RENFE, Ministerio de Defensa o Ministerio de Fomento.
- PROHIBICIÓN A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS, de la venta de suelo público y de inmuebles, salvo casos excepcionales bien definidos. Se trata de cortar la privatización de bienes públicos y la pérdida de capital público.
- CESIÓN PARA EL PARQUE INMOBILIARIO PÚBLICO DE LOS BIENES DESOCUPADOS PROCEDENTES DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS de instituciones como la Tesorería de la Seguridad Social, la SAREB o la Generalitat de Cataluña.
- PROHIBICIÓN DE LA MONETIZACIÓN DE LAS CESIONES, salvo casos excepcionales.
- DESARROLLO DE PLANES ESPECIALES para la definición de reservas de VPP en las Áreas Funcionales y las Áreas de Renovación Urbana en la ciudad consolidada.





- **DESARROLLO DE PLANES ESPECIALES** para la definición de reservas de VPP en las Áreas Funcionales y las Áreas de Renovación Urbana en la ciudad consolidada.
- **DESTINAR A ALQUILER AL MENOS EL 50% DE LAS RESERVAS DE SUELO.** Para que sea posible promoverlas, cabe establecer algún cuadro de incentivos al promotor.
- **AUMENTAR LOS % DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANO** no consolidado y en suelos urbanizables.
- **APLICAR EL 30% DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO** en obras de nueva planta y grandes rehabilitaciones.
- **ELIMINACIÓN DE LAS VENTAJAS Y DESGRAVACIONES FISCALES** que promueven el mercado de la vivienda de propiedad rentista y de las sociedades de inversión SOCIMIS, SICAVs y Golden Visa.
- **REFORMA DE LA LEY REGULADORA DE LAS HACIENDAS LOCALES.** Un objetivo de la misma sería hacer menos dependiente la financiación de los ayuntamientos del "ladrillo". ICIO, Plusvalías, IBI, licencias, tasas... la suma de instrumentos que gravan la actividad inmobiliaria (en el sentido más amplio del término) convierte a los ayuntamientos en agentes objetivamente interesados en el crecimiento de la construcción y en la elevación de los precios del suelo y de los bienes inmuebles y, por tanto, en un agente más de la especulación. A medio/largo plazo debería aumentar la importancia de la participación en el IRPF de los ingresos municipales.

# 2 EVITAR LA GENTRIFICACIÓN O EXPULSIÓN DE LA POBLACIÓN

El término de GENTRIFICACIÓN fue utilizado por primera vez por Ruth Glass en 1964 para referirse al cambio residencial de la población de clases medias hacia las antiguas áreas de clase baja de Londres. Hoy la GENTRIFICACIÓN en nuestras ciudades ya es un fenómeno urbano con consecuencias en la COHESIÓN SOCIAL, que afecta tanto a las clases pobres como las clases medias, y de forma más intensa en espacios turísticos de valor patrimonial que se vuelven atractivos para nuevos residentes de mayor poder adquisitivo, generando promociones de vivienda de lujo gracias a una **legislación favorable, la expulsión de la población**, la inversión con altos rendimientos de centralidad, la rehabilitación del patrimonio histórico, con una extracción rápida de plusvalías, rentabilización de inversiones públicas, valor refugio económico para los fondos de inversión o las altas rentabilidades del alquiler turístico o temporal.

El fenómeno de la GENTRIFICACIÓN en las grandes ciudades nace inicialmente en el centro, también de forma policéntrica en determinados núcleos históricos, para acabar extendiéndose al conjunto de la ciudad. El modus operandi es sencillo: adquisiciones de fincas enteras de propiedad vertical, vaciado de los residentes a través de la cancelación de los contratos, obras de gran Rehabilitación, “mobbing” de los residentes con contratos antiguos, el alquiler turístico o de temporada o la venta de las viviendas a precios de lujo. Los procedimientos son opacos, generalmente realizados por varias sociedades interpuestas, cada una especializada en un proceso como son por ejemplo las SOCIMIS en la gestión de activos inmobiliarios o las Golden Visa en la compra directa

de viviendas por encima de los 500.000 euros.

Ni la Ley del Suelo, ni la Ley por el Derecho a la Vivienda de 2023 del Estado español, ni la Ley de Urbanismo de Cataluña disponen de ninguna definición de este fenómeno, ni ninguna norma que lo regule. Podemos decir, como mucho, que en Barcelona la MPGM del 30 % de vivienda asequible es una norma urbanística que, si consigue conservar su espíritu original, manteniendo las viviendas asequibles dentro del mismo edificio o dentro del mismo barrio, es una norma que puede contribuir a combatir la Gentrificación y dificultar la expulsión de la población. Se han escrito numerosos artículos sobre la temática del negocio del lujo, pero ninguno que haga referencia y denuncie las consecuencias de la generalización y concentración de este mercado de lujo en la COHESIÓN SOCIAL del territorio, tal y como la define la Ley de Urbanismo de Cataluña<sup>(10)</sup>.

En la investigación de soluciones es conocida la acción de gobierno de la ciudad de **París**<sup>(11)</sup> de la alcaldesa Anne Hidalgo, persiguiendo una voluntad de equilibrio social a través de ajustar los porcentajes de vivienda pública y accesible a los diferentes distritos de la ciudad, parar la pérdida de población que se ve obligada a emigrar y garantizar que los ciudadanos que trabajan en París tengan la posibilidad de una vivienda asequible. La vivienda social de París pasará del 25 al 40 % en 2035, imponiendo que en las zonas con un déficit de vivienda social, los nuevos edificios de más de 500 m<sup>2</sup> dispongan de un 50 % de vivienda social.

Especialmente próxima y comparable es la acción de la nueva Ley de vivienda de **Portugal** del 2023<sup>(12)</sup>. Se devuelve a las normas anteriores al 1985,

(10) <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2010-13883>

(11) [https://www.ara.cat/opinio/des-barcelona-anem-paris-rafa-caceres\\_129\\_4754299.html](https://www.ara.cat/opinio/des-barcelona-anem-paris-rafa-caceres_129_4754299.html)

(12) Font, Tonet; “Experiencia portuguesa en la nueva ley de vivienda” 2023.

[https://www.valadascoriel.com/wp-content/uploads/2023/04/PROGRAMA-MAIS-HABITACAO\\_RESULTADO-CONSELHO-DE-MINISTROS-30-DE-MARCO\\_ABRIL-2023.pdf](https://www.valadascoriel.com/wp-content/uploads/2023/04/PROGRAMA-MAIS-HABITACAO_RESULTADO-CONSELHO-DE-MINISTROS-30-DE-MARCO_ABRIL-2023.pdf)

cuando el precio del alquiler estaba regulado. Se establece un techo máximo de subida en los nuevos contratos de alquiler, tomando la inflación como referencia. La fiscalidad se reforma para favorecer los contratos de alquiler de larga duración y proteger los inquilinos más antiguos. Se prohíben las licencias de uso turístico excepto en los territorios de baja densidad y se reduce de 3 años a 1 año de vivienda vacía para poder obligar al alquiler o venta de viviendas vacías.

Las obras de Rehabilitación del parque de viviendas y la Certificación Energética impulsadas desde la UE son necesarias e indispensables, pero no pueden realizarse a expensas de la expulsión de la población residente. El Artículo 19 de la LEY DEL SUELO define los DERECHOS DE REALOJAMIENTO Y DE RETORNO, dice: *“los arrendatarios que a consecuencia de las obras de rehabilitación o demolición no puedan hacer uso de las viviendas arrendadas tienen derecho a un alojamiento provisional, así como a volver cuando sea posible, y ambos derechos son ejercitables frente al propietario de la nueva edificación, y por el tiempo que quede hasta la finalización del contrato”*.

En el mismo sentido se posiciona la LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA DE CATALUÑA DEL 2007 en el artículo 34. Pero este artículo de la Ley dejó de ser utilizado, puesto que con la liberalización de los alquileres los operadores prefieren esperar a que finalicen los contratos y cancelarlos totalmente o bien presionar con el “MOBBING” inmobiliario en los contratos más antiguos que son todavía beneficiarios de este derecho. La decisión de la propiedad de hacer este cambio con los hasta ahora inquilinos, depende de la posibilidad de pasarse a otros mercados más rentables a corto plazo, como el turístico, el alquiler de temporada, el alquiler temporal e in-

cluso la propiedad, reduciendo de manera drástica la oferta estable de la vivienda, sin que ninguna ley lo impida.

Cuando la propiedad ha decidido no renovar los contratos y el inquilino ofrece alguna resistencia a abandonar la vivienda por no querer asumir la subida del alquiler, ésta se traduce en una demanda y en un proceso de desahucio. En las áreas centrales, las clases medias, antes de enfrentarse a una demanda prefieren marchar en busca de una nueva vivienda en la siguiente corona de la ciudad, porque todavía tienen recursos, contribuyendo al incremento de la demanda y por tanto al incremento de los precios en el conjunto de la ciudad. Este fenómeno es el que denominamos DESAHUCIO INVISIBLE, que visto el grado de renovación de los contratos (22 % anual, 1.880 contratos anuales solo en la Derecha del Eixample), es un número tanto o más importante que el número de Desahucios practicados por orden judicial (1775 familias el 2021 en toda Barcelona), que son los DESAHUCIOS VISIBLES los que acaban el trabajo en los estratos sociales más empobrecidos de la ciudad y son visibles porque ya no disponen de recursos.

**LA CONSTRUCCIÓN DE LOS PRECIOS** al alza, tanto de la propiedad como del alquiler, se realiza por este procedimiento en base al desahucio, cuando los operadores, ya sean personas físicas o sociedades y fondos buitres, tienen una legislación favorable para cancelar los contratos y expulsar a los residentes, suficiente capacidad económica para mantener temporalmente las viviendas vacías, exenciones y beneficios fiscales para sostener el negocio, condiciones de centralidad, valor patrimonial añadido, y marketing internacional para dirigirse al mercado global.

## PROPUESTAS PARA EVITAR LA GENTRIFICACIÓN



- Introducir en la LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA y en la LLEI D'URBANISME DE CATALUNYA y el resto de autonomías, la definición de GENTRIFICACIÓN, como fenómeno responsable de la pérdida o degradación de la COHESIÓN URBANA.
- Introducción del DERECHO DE REALOJAMIENTO Y DE RETORNO en la Ley por el Derecho a la Vivienda de 2023 del Estado español .
- Modificación de la LEY De ARRENDAMIENTOS URBANOS Y REGULACIÓN DEL ALQUILER de las viviendas de uso turístico, del alquiler temporal y de los alquileres comerciales, conjunto de actividades que tienden a reducir la oferta de vivienda.
- PROHIBICIÓN EN USOS RESIDENCIALES DE LAS VIVIENDAS DE USOS TURÍSTICO (VUT), al menos en la planta primera y superiores.
- CREACIÓN DE UNA ORDENANZA, licencia de actividad, limitación de la implantación, distancias y régimen sancionador de las VUTs.
- DEFINIR LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO, superficie mínima, equipamiento, aforo y horarios.
- REGISTRO DE LAS LICENCIAS DE ACTIVIDAD DE LAS VUTs, limitadas en el tiempo y comunicando la identidad de los usuarios, como en los hoteles. Comunicar a Hacienda la identidad de los clientes y las direcciones de las VUTs. Hacienda, a su vez, daría traslado de la información a las CC AA y a los ayuntamientos.

## O EXPULSIÓN DE LA POBLACIÓN



- **MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 17.12 DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** substituyendo la mayoría de tres quintos, por un cuarto. Es decir, se requeriría el voto favorable de un 25% de los propietarios (ahora es el 60%) para prohibir la apertura de una VUT en el edificio (sea cual sea la posición) y para incrementar un 20% la cuota de las VUTs existentes.
- **ESTABLECER UNA TASA AUTONÓMICA AL TURISMO** en los lugares con elevada afluencia de turistas. Reinversión de la tasa en mejoras medioambientales.
- **PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS AYUNTAMIENTOS PARA LA PROTECCIÓN DE LOS USOS RESIDENCIALES** en los centros urbanos y, por tanto: limitación de los usos turísticos, restricción extrema de los cambios de uso (terciarización del parque de viviendas) y de los supuestos y estándares de la compatibilidad de usos en un mismo edificio.
- **DERECHO A VIVIR EN LA CIUDAD:** Las administraciones tienen que adoptar un compromiso ante la **GENTRIFICACIÓN** que afecta los barrios centrales de la ciudad, tanto por la pérdida de vivienda y cambios de usos en términos cuantitativos, como por la permanente expulsión de las clases medias empobrecidas.
- **EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO** habría de velar por la aplicación de los principios del reequilibrio territorial, **LA COHESIÓN URBANA** y la creación de la ciudad compleja, cuidando en particular por que se dé un reparto igualitario de los equipamientos y servicios colectivos, así como del empleo y la actividad económica.

# 3 ACTUALIZAR LAS PLUSVALÍAS URBANAS

Las INVERSIONES PÚBLICAS en áreas urbanas consolidadas tienen un retorno económico a través de las cuotas de urbanización que determina la Ley de Urbanismo de Cataluña. El artículo 28 y siguientes de la LEY DE REGULACIÓN DE LAS HACIENDAS LOCALES contempla la posibilidad de establecer unas contribuciones especiales. En los casos de inversiones en urbanización del espacio público, solo se aplican en general en las áreas de nuevo desarrollo con unos polígonos muy delimitados, pero en cuanto a la ciudad consolidada, las cuotas de reurbanización no se suelen aplicar en Barcelona, puesto que se consideran como parte del mantenimiento del espacio urbano y con un ámbito de aplicación difícil de determinar, a pesar de que estas inversiones se suman a las plusvalías del conjunto de inmuebles, contribuyendo a la larga con unos efectos adversos no tan deseados<sup>(14)</sup>.

Este sistema de inversión en espacio público, ha sido aplicado desde los años 80 del siglo pasado por el Modelo Barcelona, con el objetivo de revalorizar áreas urbanas deprimidas como el distrito de Ciutat Vella e incentivar la inversión privada en estos sectores, provocando efectos multiplicadores. Si bien se tiene que decir que se obtuvieron unos éxitos innegables los primeros años de su aplicación, 40 años

después se ha convertido en una aportación regular de recursos públicos, del bien común, que acaban traspasados a través de la especulación a las plusvalías privadas, sostenidas por una fiscalidad muy favorable.

Hoy la PLUSVALÍA URBANA es, genéricamente, un aumento de valor producido por causas externas sin necesariamente haber aplicado ninguna mejora. Las áreas urbanas consolidadas y en especial los núcleos históricos centrales tienden a incrementar su valor por causas subyacentes, por la centralidad, por el valor patrimonial, pero también por las inversiones públicas que mejoran el entorno urbano, tanto en dotaciones como en espacio urbano. En la medida que estas acciones externas son en buena parte financiadas por inversiones públicas, podemos concluir que la ESPECULACIÓN, no solo saca beneficios en el precio, sino también practica la extracción plusvalías de las inversiones públicas.

En el sistema económico que tenemos, estos beneficios solo están grabados por unos sistemas impositivos municipales muy diversos, anticuados y sin ideología. La PLUSVALÍA es un impuesto municipal sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, que refleja porcentualmente el incremento del valor del suelo o terreno donde está

ubicada la vivienda, y por eso depende de la comunidad autónoma donde se encuentra la propiedad. Se aplica solo al valor del suelo y no se considera el incremento de valor del inmueble y se liquida solo la cantidad estipulada en el momento de la transmisión de la propiedad. No es un impuesto progresivo.

En Barcelona, el IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI) es un impuesto anual que grava el valor de los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales. Concretamente, grava la titularidad de los siguientes derechos sobre bienes inmuebles: de una concesión administrativa; de un derecho real de superficie; de un derecho real de usufructo; y del derecho de propiedad. La base liquidable es el valor que se toma para el cálculo y coincide con el valor catastral del inmueble, muy por debajo del valor de mercado. El tipo impositivo no es progresivo, sino un porcentaje sobre el valor catastral fijado por cada ayuntamiento en su Ordenanza Fiscal y está limitado por ley para cada clase de bien inmueble urbano o rústico. El derecho de vuelo, reconocido por la normativa urbanística, en cambio, no está grabado por ningún impuesto.

Para concluir, podemos afirmar también que las plusvalías no solo están generadas por factores

externos, sino también por factores de la misma estructura del mercado. Si nos preguntáramos: **¿cómo se fabrican los precios?**, encontraríamos razones relacionadas con el mercado global y el valor refugio de la vivienda, y si nos preguntáramos **¿dónde se fabrican los precios?** llegaríamos a la conclusión elemental de que se cocinan y se fabrican allí donde las plusvalías son más fáciles de capturar, allí donde el valor tiene más permanencia y donde siempre dispondrá de una demanda solvente. La centralidad de las grandes ciudades, cuando no hay ninguna regulación y cuando esta está muy urbanizada por los poderes públicos, es el MOTOR EN LA CREACIÓN DE LOS PRECIOS de la propiedad y del alquiler.

En este sentido es cometido de las Comunidades Autónomas la creación de Observatorios del mercado de la Vivienda, que permitan establecer registros de viviendas vacías y estadísticas de la evolución de la oferta de la vivienda de alquiler. Catalunya dispone desde el 2017 de un Índice de Referencia de Precios de propiedad y de alquiler de la Vivienda y una delimitación de las Áreas de Mercado tensionado (140 municipios), en este momento pendiente de su aprobación por el Ministerio correspondiente y de la definición del Índice de Precios del Estado.

(14) BLANCHAR, Clara, Coláis voz en las plusvalías una nueva burbuja inmobiliaria. EL PAÍS. 2017, 26 de marzo. [http://cat.elpais.com/cat/2017/03/26/catalunya/1490552445\\_383949.html](http://cat.elpais.com/cat/2017/03/26/catalunya/1490552445_383949.html)

## PROPUESTAS PARA ACTUALIZAR LAS



- **REFORMA DE LA LEY DE HACIENDAS LOCALES.** Un objetivo de la misma sería hacer menos dependiente la financiación de los ayuntamientos del "ladrillo". ICIO, Plusvalías, IBI, licencias, tasas... la suma de instrumentos que gravan la actividad inmobiliaria.
- **REVISIÓN DE LA FISCALIDAD.** En cuanto a las PLUSVALÍAS urbanas hace falta una modernización de este sistema impositivo, darle contenido ideológico y ponerlo al servicio de la vivienda, fomentando el alquiler asequible.
- **REFORMA DEL IMPUESTO SOBRE LOS BIENES INMUEBLES (IBI),** incremento de los tipos y transformación en un impuesto progresivo.
- **ELABORAR UNA FÓRMULA JURÍDICO-URBANÍSTICA QUE SIRVA PARA REGULAR LA PRIVATIZACIÓN DE LAS PLUSVALÍAS** generadas por las inversiones públicas de mejora de los espacios urbanos consolidados, que se extraen al bien común mediante los incrementos de precios.
- **REGISTRO DE LA PLUSVALÍA** debida a un proceso de renovación urbana como la reurbanización de las calles. Por ejemplo, en un radio de 400 m min, en sentido decreciente. Es decir, tasar antes y tasar después una muestra significativa y a partir de aquí establecer un % del momento en el cual se produzca la venta irá a parar a la Administración para hacer políticas de vivienda.



## PLUSVALÍAS URBANAS



- LIMITACIÓN DE LAS OPERACIONES DE COMPRA-VENTA por un periodo de tiempo de 4 años posteriores a una inversión pública para evitar una actividad extractiva.
- FOMENTO DE LA ESTABILIDAD DE LOS ALQUILERES a través DE LA FISCALIDAD de la propiedad. Beneficios fiscales en el caso de prorrogar los contratos más allá de lo previsto por la ley.
- DEFINICIÓN DE ÁREAS CON DERECHO AL TANTEO Y RETRACTO DE LAS ADMINISTRACIONES. Las leyes autonómicas del derecho a la vivienda deben regular el procedimiento de la Declaración de las Áreas. El tanteo y retracto contribuye a la moderación de precios en tanto que da más transparencia al mercado y puede ser un eficaz instrumento contra el fraude fiscal en las compraventas.
- LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS DEBEN CREAR OBSERVATORIOS DE LA VIVIENDA, la elaboración de Índices de Referencia de Precios de propiedad y de alquiler y una delimitación de las Áreas de Mercado Tensionado.

# 4 FISCALIZAR EL MERCADO GLOBAL

Las Grandes Ciudades están sometidas a **enormes tensiones originadas en la actividad de la globalización económica** sin que se haya producido una contrapartida en la globalización en los derechos. El origen de estas tensiones en el mercado inmobiliario hay que buscarlas en primer lugar en la apertura de mercados a países sin sistemas fiscales homologados ni derechos ciudadanos, y en segundo lugar a las reformas legislativas aprobadas a partir del 2008, a raíz de la crisis financiera internacional. Hoy, lejos de considerarse un mercado “libre”, **el mercado de la vivienda está intervenido y monopolizado** por la presencia de las SOCIMIS<sup>(15)</sup>, los que se acogen a la GOLDEN VISA<sup>(16)</sup> y otras sociedades patrimoniales como las SICAVs<sup>(17)</sup>, que disponen de privilegios fiscales de Hacienda concedidos por ley<sup>(18)</sup>, un aspecto que puede ser considerado en primera instancia todo un atentado a la libre competencia y una fuente de blanqueo de dinero.

El Anuario de Estadística Inmobiliaria de 2021 mostraba que la compra por parte de ciudadanía extranjera no comunitaria –la que se puede acoger al marco normativo– de viviendas de lujo por un valor superior a 500.000 euros –el importe mínimo que establece la ley para conseguir la residencia– ha ganado peso: en total, se compraron 2.214 inmuebles en 2021, el año del informe. Según este rastreo, Cataluña es donde los compradores que se pueden acoger al programa tienen más peso entre los compradores extranjeros (un 51 %)<sup>(19)</sup>. Con un crecimiento de la población extranjera en Barcelona del 20 %, son condiciones que permiten incidir directamente en el mercado inmobiliario, especialmente en los edificios de viviendas de propiedad vertical que son los más susceptibles de ser comprados por los operadores, contribuyendo al tensionamiento del mercado.

**Las distorsiones producidas en los mercados**, han llevado a una progresiva expulsión de la población del centro de Barcelona o Gentrificación, a través de promociones de viviendas denominadas de lujo, eufemismo que implica la compra de fincas enteras, el vaciado, la reforma y subdivisión de los pisos, que posteriormente se venden o se alquilan por temporada a unos precios extremadamente su-

periores a los que marca el Índice de precios de la Generalitat de Cataluña. Por las características de los mercados de la vivienda, como ya se ha dicho, esta concentración de promociones **en el centro de la ciudad se convierte en uno de los motores de los incrementos de los precios de Barcelona que se irradian a su Área Metropolitana.**

En el ámbito de la actividad comercial, estos cambios en la COHESION SOCIAL conducen a la desertización de la actividad económica y afectan directamente al comercio de proximidad y los establecimientos emblemáticos. EL MERCADO DEL LUJO tiende a la proliferación de franquicias internacionales, ventas exclusivas, atención personalizada y en general tiende a la creación de una subcultura del lujo, paralela a la realidad del resto del mundo<sup>(20)</sup>. Su modelo de consumo sigue unos patrones comerciales que afectan al comercio de proximidad, con tendencia a hacerlos desaparecer, sustituidos por fórmulas de consumo rápido, souvenirs o franquicias del comercio internacional.

**Portugal**, a pesar de la comprensión de las medidas posteriores a la crisis del 2008, dirigidas de forma muy intencionada a incentivar el mercado inmobiliario, ha abordado de forma general en el conjunto del país, la eliminación de las Golden Visa. En el caso de *Ámsterdam*, con una limitación de los precios del alquiler del 2021, a partir del 1 de abril de 2022 introduce una nueva ley por la cual en cualquier adquisición de vivienda, el propietario estará obligado a residir durante 4 años<sup>(21)</sup>.

**Canadá** ha aprobado una ley en vigor desde el 1 de enero de 2023, por la cual se prohíbe la compra de inmuebles residenciales a los no canadienses durante 2 años, excluidos los refugiados y los residentes permanentes. El objetivo de la medida es hacer frente al alza de los precios de la vivienda provocada por el aumento de la inversión extranjera en este mercado<sup>(22)</sup>.

**Valencia** propone incrementar la fiscalidad de las viviendas vacías para que estas se incorporen al mercado. Bonificar fiscalmente el alquiler asequible de estas viviendas para facilitar el acceso de las rentas más bajas y de los jóvenes.

# PROPUESTAS PARA FISCALIZAR EL MERCADO GLOBAL



- EXCLUIR al conjunto del país la ley 14/2013 llamada “GOLDEN VISA”.
- ELIMINACIÓN DE LOS PRIVILEGIOS FISCALES Y EXTINCIÓN de las sociedades inversoras en el campo inmobiliario denominadas SICAV I SOCIMI.
- NUEVA LEY DE RESIDENCIA por la cual, en cualquier adquisición de vivienda, el propietario estará obligado a residir durante 4 años.
- APLICAR POLÍTICAS VALIENTES DE FISCALIDAD SOBRE EL LUJO para los precios de compra y alquiler que sobrepasen el índice de precios.
- RETIRADA DE LAS EXENCIONES FISCALES: En el caso de edificios catalogados que forman parte del Patrimonio de la ciudad, probablemente ya no resulten convenientes las desgravaciones del IBI actuales, política procedente de una época en que la catalogación patrimonial era considerada una afectación y actualmente se ha convertido en un valor añadido.
- PARTICIPACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA EN LAS OPERACIONES DE RENOVACIÓN URBANA mediante la concesión de ayudas públicas, con contrapartidas obligatorias por parte de los propietarios de los inmuebles que no residan en ellos con el fin de que dichas viviendas se destinen al mercado del alquiler con precios asequibles.

(15) SOCIMI - Sociedades Cotizadas de Inversión Inmobiliarias, un régimen fiscal beneficioso que permite tributar al tipo del 0 % al impuesto sobre sociedades. Al menos el 80 % de las inversiones tienen que consistir en bienes inmuebles de naturaleza urbana o del arrendamiento de bienes inmuebles. Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2012-15650>

(16) GOLDEN VISA, Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización. <https://directa.cat/papers/directa-560/>

(17) SICAV - Sociedad de inversión de capital variable es una forma de inversión colectiva. tributan tan solo al 1 % al Impuesto sobre sociedades, ante el 25 % o 30 % que pagan las empresas. Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2010-10544>

(18) BEGONTE, Igor, Nueva \*fiscalidad para las SOCIMIS y las SICAVS, 2021. <https://www.legaltoday.com/practica-juridica/derecho-fiscal/fiscal/nueva-fiscalidad-para-las-socimis-y-las-sicavs-2021-09-09/>

(19) GARCIA, Gemma, Visados a golpe de talonario: Permiso de residencia exprés para las grandes fortunas, DIRECTA n.º 560, 2023. <https://directa.cat/papers/directa-560/>

(20) A.D. El negocio del lujo. AHORA, 2022, 13 de agosto. [https://www.ara.cat/estils/negoci-luxe-barcelona\\_136\\_4460756.html](https://www.ara.cat/estils/negoci-luxe-barcelona_136_4460756.html)

(21) Ámsterdam obligará a residir cuatro años en la vivienda que se adquiera, [https://www.vozpopuli.com/economia\\_y\\_finanzas/amsterdam-vivienda-compra.html](https://www.vozpopuli.com/economia_y_finanzas/amsterdam-vivienda-compra.html)

(22) Medidas antiburbuja inmobiliaria en el Canadá: los extranjeros no pueden comprar pisos. <https://www.ccma.cat/324/mesures-antibombolla-immobiliaria-al-canada-els-estrangers-no-poden-comprar-pisos/noticia/3204944/>

# 5 RECUPERAR EL PAPEL DE LOS PODERES PÚBLICOS

Una de las consecuencias de esta nueva etapa del post-liberalismo económico fue la situación de precariedad en que quedaron los poderes públicos, gracias a las directivas liberalizadoras como la BOLKESTEIN del Parlamento Europeo y del Consejo de la Unión Europea. En cuanto a **España**, los Decretos de medidas urgentes de contención del gasto y en materia fiscal para la reducción del déficit público del 2010 y del 2012, debilitaron la estructura de las administraciones en el momento que se más se precisaba, en la recuperación económica de la crisis de la burbuja financiera del 2008.

**España está a la cola de Europa en materia de Parque de vivienda asequible.** No solo esto, sino que los esfuerzos para revertir esta situación se encuentran con enormes impedimentos. Una parte decisiva de la especulación se basa en la inoperancia y ausencia de la administración municipal en la creación y recuperación de suelo urbano. Actualmente en Barcelona, una promoción de vivienda pública de protección oficial (VPO) desde la obtención del suelo, la planificación urbanística, el proyecto de urbanización, la construcción de los VPO y su adjudicación, puede comportar una temporalidad entre 5 y 8 años, todo y teniendo en cuenta además la limitación de suelo disponible en Barcelona que obliga a abordar políticas metropolitanas o regionales. La posibilidad de disponer de suelo público para vivienda es una herramienta decisiva de política urbanística, que durante décadas ha sido abandonada sistemáticamente.

¿Cuál es la situación del PARQUE DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL en Cataluña?: El 31 de diciembre de 2021 había 15.763 viviendas con protección oficial en la ciudad de Barcelona, 25.573 en el resto del área metropolitana y 31.165 en el resto de la demarcación. En total, 72.501 viviendas con protección oficial en el conjunto de la demarcación de Barcelona. Según el informe State of housing 2021 (OHB, 2021)<sup>(23)</sup> Barcelona, el área metropolitana, Cataluña y el Estado español tienen respectivamente un 1,9 %, 1,8 %, 1,7 % y 2 % de viviendas de alquiler social, cuando la media europea es del 15 % y en los países más avanzados como Holanda raya el 40 %.

A pesar de que en Cataluña ya se decretó la calificación permanente de la VPO por el DECRETO LEY 17/2019, la LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, DEL DERECHO A LA VIVIENDA obliga la extensión en todo el Estado de la **calificación permanente de la vivienda de protección oficial a futuro** mientras se mantenga la calificación del suelo y en el resto de supuestos, las viviendas de protección oficial estarán sometidas a un régimen de protección pública permanente, con las excepciones que incluye la normativa autonómica, situando en un mínimo de 30 años cuando haya un plazo. En consecuencia, al hipotético crecimiento del Parque de vivienda calificada de VPO le tendremos que restar la **pérdida constante de las calificaciones anteriores al DECRETO LEY 17/2019**, de 23 de diciembre.

Así, tenemos un fatídico panorama que, en el caso de las viviendas que había en 2021 con protección en la ciudad de Barcelona, solo quedarán 9.882 en el 2030 y 4.943 en el 2040. Es decir, se habrán reducido en un 37,3 % en el 2030 y en un 68,6 % en el 2040. Del área metropolitana, las 41.336 viviendas calificadas como protegidas VPO en el 2021 se irían descalificando, de tal manera que en el 2030 quedarían como protegidos 23.382 (-43,4 %), y en el 2040 habría 12.333 (-70,2 %). Siguiendo la misma lógica, en el resto de la demarcación las 31.165 viviendas de protección oficial del 2021, pasarían a ser 13.088 en el 2030 (-58 %) y 6.497 en el 2040 (-79,2 %)<sup>(24)</sup>.

Muy diversa es la situación en otras comunidades autónomas que tienen legislación propia. En el **País Vasco**, se establece que las viviendas de protección oficial no podrán ser descalificadas. En **Asturias**, las viviendas calificadas definitivamente con posterioridad al 1 de enero de 2007 tienen un periodo de calificación de 30 años con excepciones. En **Galicia**, las viviendas de promoción y titularidad públicas desarrolladas sobre patrimonio de suelo para vivienda pública pasan a tener una calificación de 30 años, mientras que el resto de viviendas de promoción protegida tendrán una calificación que oscilará entre los 25, 20 y 15 años, según el área geográfica. En **Andalucía**, las viviendas en régimen especial y alojamientos protegidos tienen una calificación mí-

(23) [https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2022/05/State-of-housing\\_Catalunya-Barcelona\\_2021\\_vfinal.pdf](https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2022/05/State-of-housing_Catalunya-Barcelona_2021_vfinal.pdf)

(24) <https://observatoridesc.org/ca/parc-d-habitatge-protegit-barcelona-estoc-existent-i-seva-evolucio>

nima de 15 años, las viviendas de protección oficial de régimen general de 10 años y las viviendas de protección oficial de precio limitado, de 7 años.

**Perder vivienda de protección oficial habiendo invertido ingentes recursos** y en una situación de emergencia habitacional o de crisis de la vivienda, es un ejemplo paradigmático de **carencia de coherencia de los poderes públicos** y aboca a estos poderes a intervenir en el mercado privado<sup>(25)</sup>.

Esta situación, la herencia franquista y las dificultades de disponer de suelo y de poner en juego nuevas promociones de gestión pública, obligaron al Ayuntamiento de Barcelona a recurrir a la **adquisición de fincas por tanteo y retracto, a la aplicación de la MPM del 30 % de vivienda asequible a las nuevas promociones privadas y grandes rehabilitaciones y a la cesión de suelo a las cooperativas privadas sin ánimo de lucro**. En este sentido, **Portugal** también ha optado por **acelerar la promoción pública de vivienda**, mediante la reducción de los plazos para obtener licencia, la movilización de suelos por vivienda accesible, simplificar la rehabilitación por cambio de uso a vivienda, “desburocratizar” para acelerar la ejecución de inversiones y simplificar las inscripciones dentro de los programas de vivienda.

La LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA del Estado español es la primera ley que quiere desarrollar el mandato constitucional de los artículos 33 y 47, encajado con las competencias y leyes autonómicas. Después de una experiencia pionera en Cataluña de la Ley del derecho a la Vivienda del 2007 y la regulación de los alquileres Ley 11/2020, fruto de la incidencia política de los Sindicatos de Inquilinos y la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, el Estado tiene previsto poner en funcionamiento en 2023, la contención de los precios del alquiler a través de la definición de Índice de Precios en las zonas de mercado residencial tenso, declaración realizada a propuesta de las Comunidades autónomas<sup>(26)</sup>.

La Ley todavía no está implementada por carencia de aprobación de las áreas de mercado tenso

y la definición del índice de precios homogeneizado para todo el Estado. Pero uno de los temas más importantes es la financiación del nuevo Parque de Vivienda asequible que la ley se propone el objetivo de lograr un **20 % del parque existente en 20 años**, objetivo inabarcable sin una inversión pública potente, un Programa de inversiones y una colaboración público-privada. La Ley define por primera vez en el ámbito estatal qué es una **vivienda desocupada** (2 años) y se posibilita el recargo actualmente situado en el 50 por ciento de la cuota líquida del IBI hasta un máximo del 150 por ciento. También fija el periodo de 6 meses en que se tiene que haber puesto en marcha un grupo de trabajo para regular el **alquiler de temporada**.

Para adoptar políticas de vivienda hace falta disponer de datos fiables en cuando a la vivienda vacía y la oferta de los diferentes mercados de la vivienda. La **Generalitat debería dotarse de un Registro de Ofertas, matricular las viviendas y hacer el seguimiento**. Sin esto, hasta ahora los datos que se han usado son especulaciones o proceden de los portales privados. Evidentemente implica un refuerzo de las debilitadas estructuras de las administraciones.

En este sentido los ayuntamientos deberían dotarse de recursos en materia de control de las licencias y la aplicación de la **Disciplina Urbanística** en los incumplimientos en las viviendas turísticas (PEUAT), en **el cumplimiento de la MPM del 30 % de vivienda de protección oficial**, en el **fraude en las licencias de obras** de Gran Rehabilitación y en los plazos de concesión de las licencias.

Finalmente, sobre las regiones metropolitanas, **Barcelona** es un caso muy específico y diferente del resto del Estado, porque dispone de un municipio en vías de agotamiento del suelo y una estructura de un **ÁREA METROPOLITANA** fragmentada desde el punto de vista político y territorial. Barcelona necesita del área Metropolitana para programar suelo y hacer políticas de vivienda, pero no dispone de ningún reconocimiento de una ciudadanía metropolitana, ni ninguna estructura política electa.

(25) El informe del Observatorio DESC fue elaborado en el marco del proyecto “Right to housing, coherencias y fondos buitres a Bcn: un pulso por la Justicia Global urbana”, dentro del Programa de educación por la Justicia Global, 2020 (Ayuntamiento de Barcelona).

(26) [https://observatoriodesc.org/sites/default/files/publication/files/valoracio\\_lv\\_web.pdf](https://observatoriodesc.org/sites/default/files/publication/files/valoracio_lv_web.pdf)

## PROPUESTAS PARA RECUPERAR EL PAPEL DE



- DESARROLLAR EL ÍNDICE DE REFERENCIA DE PRECIOS Y APROBAR LAS ÁREAS DE MERCADO TENSO propuestas por las autonomías.
- SOBRE LA NECESIDAD DE VIVIENDA: 1/ aprobación de una ley de garantía efectiva del derecho de vivienda recurrible ante los tribunales, 2/ eliminación de los desahucios hipotecarios de vivienda principal sin alternativa habitacional y 3/ ley de segunda oportunidad para los deudores hipotecarios de vivienda principal.
- DEFINICIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS VPP y la VPO, en venta y alquiler, en base a la limitación de superficie, limitación de precio y renta de alquiler y limitación de familias que pueden acceder, según ingresos menores a 2.5 veces el SMI para las VPP y con ingresos menores a 5.5 veces el SMI para las VPO.
- INCORPORAR EL ALQUILER DE PLANTAS BAJAS como una fuente de ampliación del Parque de Vivienda asequible, evitando la eliminación total de la actividad comercial y la proliferación de infraviviendas.
- REDUCCIÓN AL PLAZO DE 1 AÑO PARA LA DEFINICIÓN DE LA VIVIENDA VACÍA. Las autoridades municipales podrán intervenir directamente en el uso de los inmuebles, que podrán ser objeto de arrendamiento forzoso por los municipios, para el posterior subarriendo en el ámbito de los programas de vivienda pública y una expropiación de uso que forzará a alquilar aquellas viviendas que permanezcan sin ocupación.
- CREACIÓN OBLIGATORIA DE UN REGISTRO MUNICIPAL DE VIVIENDA VACÍA en municipios de más de 50.000 habitantes
- REGISTRO DE LA OFERTA DE LA VIVIENDA Y PUBLICIDAD EN PLATAFORMAS DIGITALES; Identificación del emplazamiento de las promociones de vivienda, control de la veracidad de la información, fiscalización de la alteración de los precios y publicidad engañosa, incorporación de ítems y criterios sobre la accesibilidad de la vivienda y el edificio.

## LOS PODERES PÚBLICOS



- REGULACIÓN DE LA VIVIENDA DE TEMPORADA, tal y como prevé la ley.
- CENSOS DE LA POBLACIÓN FLOTANTE, un registro municipal de habitantes temporales en el que sea obligatorio inscribirse para estancias continuadas superiores a tres meses.
- REGISTRO DE FIANZAS DE LOS CONTRATOS DE ALQUILERES, de los alquileres de temporada y de las licencias turísticas, depositado en las Haciendas de las Comunidades Autónomas.
- REVISIÓN DEL MANUAL DE TRANSPOSICIÓN DE LA DIRECTIVA BOLKESTEIN del Parlamento Europeo y del Consejo de la Unión Europea en cuanto a los impedimentos a la soberanía municipal en la gestión urbanística de las ciudades.
- DEFINICIÓN DE LA VIVIENDA PRINCIPAL, dato fundamental para poder hacer estadística que tiene que ser definida de forma homogénea.
- REFUERZO DE LA ESTRUCTURA DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS en materia de control de las licencias y aplicación de la Disciplina urbanística en los incumplimientos en las viviendas turísticas (PEUAT), en el cumplimiento de la MPGM del 30 % de vivienda asequible y en el fraude en las licencias de obras de Gran Rehabilitación. Incremento del número de inspectores/as y de los recursos materiales y refuerzo de estatus legal de las inspecciones.
- REDUCCIÓN DE LOS PLAZOS para obtener licencia, la movilización de suelos para vivienda asequible, simplificar la rehabilitación por cambio de uso a vivienda, "desburocratizar" para acelerar la ejecución de inversiones y simplificar las inscripciones dentro de los programas de vivienda. Normalizar la aplicación de la expropiación-sanción por incumplimiento de plazos en el desarrollo del planeamiento.
- DESARROLLAR EL CONCEPTO DE LA CIUDADANÍA METROPOLITANA correspondiente a la Región o Territorio Metropolitano, unificando derechos y fiscalidades y aplicando políticas de movilidad vinculadas a la vivienda y las funcionalidades urbanas. Elección por sufragio universal del presidente del Área Metropolitana.

# 6 INCREMENTAR LAS INVERSIONES PÚBLICAS EN VIVIENDA

El Derecho constitucional a la Vivienda tiene que ser considerado como la Educación y la Sanidad, un derecho básico y universal, y por lo tanto, se le tiene que destinar una fuerte inversión por parte de las instituciones públicas. Actualmente el porcentaje del PIB del Estado español destinado al gasto público en Educación de la Administración central del 2022 se sitúa en el 1,7 %, el de la autonómica en el 2,9 % y el de la municipal en el 0,2 %, es decir la **inversión en Educación suma un total del 4,8 % del PIB, el de la Sanidad, un 7,37 % del PIB y las Pensiones, un 11,7 % del PIB, cuando el gasto en Vivienda está solo en el 0.5 % del PIB.**

En **España**, la competencia en materia de vivienda fue traspasada al régimen de las autonomías en 1982, a pesar de que el municipio de Barcelona, en virtud de la Carta Municipal también asume competencias compartidas en materia de vivienda. La política tradicional en el Estado español y en las grandes ciudades fue la de promocionar la vivienda de protección oficial mayoritariamente de propiedad. Esta política fue durante muchos años la forma de construir una sólida cultura de la propiedad, financiada con dinero público, a la vez que liberaba tanto a los promotores públicos como privados de la pesada carga de su mantenimiento. La posibilidad de descalificación

de la VPO, después de 5 a 30 años de su construcción, según el planeamiento, posibilitó finalmente que estas viviendas acabaran convirtiéndose en un objeto especulativo más en el mercado privado.

En **Cataluña**, ante los anuncios de una burbuja inmobiliaria y para romper esta trayectoria, el Pacto Nacional por la Vivienda 2007-2016, dio luz a la publicación de la LLEI 18/2007 DEL DRET A L'HABITATGE, el primer ordenamiento jurídico del país sobre el derecho a la vivienda, que se proponía el objetivo, en el plazo de veinte años, de la construcción del 15 % de las viviendas principales existentes fueran viviendas destinadas a políticas sociales. Però la crisis económica y la carencia de voluntad política, fueron los factores determinantes de una inoperante concreción de sus propuestas y, por lo tanto, un fracaso y una oportunidad perdida de la iniciativa de consenso social más amplia que se había dado en nuestro país.

Fracasado el Pacto Nacional por la Vivienda 2007-2016, en junio de 2017 se aprobó el anteproyecto del Plan Territorial Sectorial de la Vivienda de Cataluña (PTSHC)<sup>(27)</sup>, plan de inversiones previsto por la ley que no se aprobó inicialmente hasta 2021 y té prevista la definitiva este año 2023. **En conclusión, este Plan llegaba con 14 años de**



**retraso**, sin haber cumplido todavía su aprobación definitiva, retrasos que no encuentran otra justificación que el absentismo de diferentes gobiernos de la Generalitat durante todo este periodo.

El actual PTSHC ha previsto un coste total de inversiones en vivienda de 12.634,8 M€, que en 20 años dan una media de inversión de 632 millones anuales para toda Cataluña. El presupuesto de 2022 de la Generalitat ya no logra los objetivos del PTSH: 585 millones en Vivienda y actuaciones urbanas. Por otro lado, el Plan se proponía como objetivo una inversión total del 0,4 % del PIB de Cataluña. El PIB de Cataluña en 2022 es de 270.710 M€, según fuentes del Departamento de Economía y Hacienda. Es decir que en este supuesto estaríamos en una **inversión mediana anual del PTSHC del 0,23 % del PIB anual de Cataluña**, que hay que complementar con las aportaciones de los municipios y del estado, pero que no se acercan ni mucho menos a la media europea.

En el **conjunto de España**, después de la caída del gasto en vivienda entre 2007 y 2017 al 0,1 % del PIB, desde la recuperación de 2021 y 2022 el gasto sobre el PIB en políticas de vivienda y servicios comunitarios, incluyendo los esfuerzos de todas las administraciones, se **mantiene inalterado en el 0,5 % del PIB**, cuando en Barcelona el gasto fami-

liar del coste de la vivienda se sitúa a un 50 % del salario.

La LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA, en la Disposición transitoria segunda define el compromiso de lograr, en el **plazo de 20 años, un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 20 %** respecto del total de hogares que residan en cada municipio donde se haya declarado zona de mercado tenso.

Aplicado hipotéticamente en la ciudad de **Barcelona como mercado tenso, esta inversión prevista en la Ley significaría la construcción de 6.840 viviendas anuales** promovidas por las administraciones públicas, una producción que ya se ha demostrado difícilmente asumible. Por otro lado, la ciudad está dotada de un presupuesto municipal para vivienda y Urbanismo de 184 millones de euros anuales, que solo cubre un 0,2 % del PIB de la ciudad. El gobierno de la Generalitat podría aportar a través del Plan Territorial Sectorial el 0,23 % del PIB, pero con una capacidad limitada por parte de la INCASOL a la producción máxima de 500 viviendas anuales. En definitiva, sin ningún cambio sustancial mientras se mantenga la inversión actual total del 0,5 % del PIB.

(27) PLA TERRITORIAL SECTORIAL DE L'HABITATGE A CATALUNYA (PTSHC) aprobado inicialmente en fecha 20 de octubre de 2021, y publicado en el DOGC 8530 de fecha 26 de octubre de 2021

### PROPUESTAS PARA INCREMENTAR



- LEY DE ACOMPAÑAMIENTO PRESUPUESTARIO de la LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA que regule las inversiones del Estado, la de las autonomías y de los municipios en programas de política de vivienda. A pesar de que recientemente se ha producido un aumento de algunas de sus partidas, fruto de los fondos Next Generation EU, se requiere un compromiso en el gasto en vivienda de todas las administraciones y una armonización a nivel de todo el Estado.
- SITUAR LA INVERSIÓN PÚBLICA EN MATERIA DE VIVIENDA EN EL 2 % DEL PIB, en el conjunto de las tres administraciones central, autonómica y municipal.
- CONSTRUCCIÓN DE UN PARQUE DE VIVIENDA ASEQUIBLE DE ALQUILER, en todas sus modalidades, tanto públicas como privadas: VPP, VPO, entidades sin ánimo de lucro, cooperativo, cesión de uso.
- CONSTRUCCIÓN DE UN PARQUE DE VIVIENDA DE EMERGÈNCIA, destinado las situaciones de urgencia y de extrema vulnerabilidad, por sistemas de contenedores marinos o construcción industrializada. Como sistema excepcional, la promoción de las VPP y de las viviendas de emergencia (en Madrid, de las VIS, en Barcelona los APROP) se han de planear de manera que se evite la creación de guetos ni grandes concentraciones. Hay que apostar por la mezcla de viviendas de distinto standing.
- AMPLIAR LOS RECURSOS DE UN PARQUE DE VIVIENDA ASEQUIBLE a otros sistemas como la compra directa por tanteo y retracto en zonas urbanas consolidadas, la cesión de alquiler de privados o la cesión de suelo a cooperativas y entidades sin ánimo de lucro.
- REHABILITACIÓN: alcanzar una tasa del 3% anual en la rehabilitación de edificios. Avanzar hacia programas coordinados entre las tres administraciones de incentivos a la rehabilitación en accesibilidad, energética y desamiantado. Regular la exención fiscal de las ayudas a la rehabilitación que dan las Comunidades Autónomas y los ayuntamientos.
- INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO con el fin de disponer de una base de datos para la delimitación de las ÁREAS DE REGENERACIÓN URBANA preferentes en los barrios y evaluar y programar el coste de las inversiones públicas necesarias.

# LAS INVERSIONES



- REDUCIR LAS VENTAJAS FISCALES DE LA VIVIENDA EN PROPIEDAD, que fomentan la especulación de la vivienda. Revisar la definición de la Vivienda habitual aplicable a la de primera y única vivienda.
- PROMOCIÓN FISCAL DE LA VIVIENDA DE ALQUILER, tanto de promoción pública como privada en detrimento de la de propiedad.
- ABANDONAR LOS CRITERIOS DE MAASTRICHT en la inversión pública en viviendas sociales y asequibles.
- RECUPERACIÓN DE LOS 77.000M€ DEL RESCATE BANCARIO, vía impositiva a las entidades financieras para destinarlo a vivienda social y asequible.
- DIFUNDIR LA INICIATIVA URBANÍSTICA DE BARCELONA con la Modificación del PGM para destinar el 30 % de nuevas construcciones o rehabilitaciones integrales a VPO en zonas de mercado tenso.
- IMPULSAR LA COOPERACIÓN PÚBLICO-PRIVADA en la creación de empresas de alcance mixtas como es el caso de VIVIENDA METROPOLIS BARCELONA, el nuevo operador metropolitano de vivienda de alquiler asequible, impulsado por el área Metropolitana de Barcelona (AMB) y el Ayuntamiento de Barcelona.
- HACER MÁS ACCESIBLE EL ACCESO A FINANCIACIÓN DE LA UE para los promotores de viviendas sostenibles y sin ánimo de lucro. Modificaciones en la gestión de los fondos europeos de recuperación Next Generation y en el Plan Estatal de Vivienda (2022-2025) con el objetivo que las sociedades mixtas público-privadas puedan optar a ayudas, que en este momento están vetadas.
- MODIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES, con el objetivo de no penalizar las empresas y cooperativas dedicadas a la vivienda asequible.
- BAJAR LOS IMPUESTOS A LAS TRANSMISIONES DE DERECHOS DE SUPERFICIE para este tipo de operaciones de vivienda de alquiler asequible y de entidades sin ánimo de lucro.
- REDUCCIÓN DEL IMPUESTO DEL IVA AL 10 % a las empresas y cooperativas dedicadas a la vivienda asequible de alquiler. Reducción al 4 % a las promociones de protección oficial destinadas al alquiler.

# REFORMAS

## LEGISLATIVAS



- **APLICACIÓN de la LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA, el Índice de Precios y las Áreas de Mercado Tenso.**
- **DEFINICIÓN DE ESPECULACIÓN Y GENTRIFICACIÓN en la legislación vigente.**
- **DERECHO DE REALOJAMIENTO Y DE RETORNO en la Ley por el Derecho a la Vivienda de 2023 del Estado.**
- **REGULACIÓN DE LOS ALQUILERES de uso turístico, del alquiler temporal y de los usos comerciales.**
- **EXCLUIR en el conjunto del país la LEY 14/2013 llamada “GOLDEN VISA”.**
- **NUEVA LEY DE RESIDENCIA de 4 años en la adquisición de una vivienda.**
- **REDUCCIÓN AL PLAZO DE 1 AÑO PARA LA DEFINICIÓN DE LA VIVIENDA VACÍA.**
- **REVISIÓN DEL MANUAL DE TRANSPOSICIÓN DE LA DIRECTIVA BOLKES-TEIN del Parlamento Europeo y UE.**
- **ABANDONAR LOS CRITERIOS DE MAASTRICHT en la inversión pública en viviendas sociales y asequibles.**
- **LEY DE ACOMPAÑAMIENTO PRESUPUESTARIO de la LEY 12/2023, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA.**
- **REFORMA DE LA LEY REGULADORA DE LAS HACIENDAS LOCALES, respecto a la fiscalidad.**
- **MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 17.12 DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**
- **LEY DE GARANTÍA EFECTIVA DEL DERECHO A LA VIVIENDA recurrible ante los tribunales.**
- **DEFINICIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS VPP y la VPO, en venta y alquiler.**



# REFORMAS

## FISCALES



- **REDUCIR LAS VENTAJAS FISCALES DE LA VIVIENDA EN PROPIEDAD.**
- **PROMOCIONAR FISCALMENTE LA VIVIENDA DE ALQUILER,** tanto de promoción pública como privada.
- **ELIMINACIÓN DE LAS EXENCIONES FISCALES** de las sociedades de inversión SOCIMIS, SICAVS y Golden Visa.
- **REFORMA DE LA FISCALIDAD MUNICIPAL,** las Plusvalías y los IBI para hacerlos progresivos.
- **APLICAR POLÍTICAS VALIENTES DE FISCALIDAD SOBRE EL LUJO** cuando sobrepasen el índice de precios.
- **MODIFICACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES,** para no penalizar las cooperativas de vivienda.
- **REDUCIR LOS IMPUESTOS A LAS TRANSMISIONES DE DERECHOS DE SUPERFICIE** de alquiler asequible.
- **REDUCCIÓN DEL IMPUESTO DEL IVA AL 10 %** a las empresas y cooperativas de vivienda asequible.
- **REDUCCIÓN AL 4 % A LAS PROMOCIONES DE PROTECCIÓN OFICIAL DE ALQUILER.**
- **ESTABLECER UNA TASA AUTONÓMICA AL TURISMO,** en las áreas de mercado tenso.
- **REVISIÓN DE LA FISCALIDAD,** En cuanto a las PLUSVALÍAS urbanas e IBI.
- **FOMENTO DE LA ESTABILIDAD DE LOS ALQUILERES** a través DE LA FISCALIDAD de la propiedad.



# REFORMAS

## URBANÍSTICAS





- **INCREMENTAR AL 15% LAS CESIONES DE SUELO obligatorias del aprovechamiento urbanístico.**
- **PROTEGER LA VIVIENDA en las calificaciones urbanísticas de los Planes Generales.**
- **DEFINICIÓN DE LA VIVIENDA PRINCIPAL, en la Ley de Urbanismo de las Autonomías.**
- **DESARROLLO DE PLANES ESPECIALES para las reservas de VPP en las Áreas Funcionales y de Renovación.**
- **PLANES DE REGULACIÓN DEL ALOJAMIENTO TURÍSTICO, DE TEMPORADA Y POR HABITACIONES.**
- **AUMENTAR LOS % DE VIVIENDA PROTEGIDA en suelo urbano no consolidado y en suelos urbanizables**
- **PLANES URBANÍSTICOS PARA RESERVAS DEL 30 % DE VIVIENDA ASEQUIBLE en suelo urbano consolidado.**
- **PROHIBICIÓN EN USOS RESIDENCIALES DE LAS VIVIENDAS DE USOS TURÍSTICO (VUTs).**
- **DEFINIR LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VUT, superficie, equipamiento, aforo y horarios.**
- **REGISTRO DE LAS LICENCIAS DE ACTIVIDAD DE LAS VUT, con caducidad y comunicando de la identidad.**
- **PLANEAMIENTO URBANÍSTICO PARA LA PROTECCIÓN DE LOS USOS RESIDENCIALES y la Cohesión social.**
- **DEFINICIÓN DE ÁREAS CON DERECHO AL TANTEO Y RETRACTO de las administraciones.**



# REFORMAS

## ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



- **CREACION DE UNA MESA INTERADMINISTRATIVA DE SUELO** para el destino de los suelos públicos.
- **PROHIBICIÓN A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS**, de la venta de suelo público y de inmuebles.
- **PROHIBICIÓN DE LA MONETIZACIÓN DE LAS CESIONES**, salvo casos excepcionales.
- **CESIÓN PARA EL PARQUE INMOBILIARIO PÚBLICO DE LOS BIENES DESOCUPADOS** de las administraciones.
- **CONSTRUCCIÓN DE UN PARQUE DE VIVIENDA ASEQUIBLE DE ALQUILER DEL 20 %.**
- **CONSTRUCCIÓN DE UN PARQUE DE VIVIENDA DE EMERGÈNCIA**, destinado a la extrema vulnerabilidad.
- **AMPLIAR LOS RECURSOS DE UN PARQUE DE VIVIENDA ASEQUIBLE:** compra directa o cesión de suelo.
- **REFUERZO DE LA ESTRUCTURA DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS** en materia de Disciplina urbanística.
- **DERECHO A VIVIR EN LA CIUDAD:** las administraciones tienen que evitar la especulación y la gentrificación.
- **DESARROLLAR EL CONCEPTO DE SOLIDARIDAD URBANA** en las Áreas supramunicipales.
- **DESBUROCRATIZAR LAS ADMINISTRACIONES** reduciendo plazos y simplificar la gestión de los de vivienda.
- **REGISTRO DE CONTRATOS, VIVIENDAS VACÍAS, LA OFERTA DE LA VIVIENDA Y LA PUBLICIDAD.**
- **ELEVAR LA INVERSIÓN PÚBLICA EN MATERIA DE VIVIENDA AL 2% DEL PIB.**
- **DESTINAR A ALQUILER AL MENOS EL 50% DE LAS RESERVAS DE SUELO.**
- **IMPULSAR LA COOPERACIÓN PÚBLICO PRIVADA** en la creación de empresas mixtas operadoras de vivienda
- **HACER ACCESIBLE LA FINANCIACIÓN DE LA UE** para los promotores de viviendas sostenibles.
- **CREAR OBSERVATORIOS DE LA VIVIENDA, Índices de Precios y Áreas de Mercado Tensionado.**
- **CREACIÓN DE UN REGISTRO MUNICIPAL DE VIVIENDA VACÍA** en municipios de más de 50.000 habitantes.
- **REGISTRO DE FIANZAS DE LOS CONTRATOS DE ALQUILERES**, en las Comunidades Autónomas.
- **REHABILITACIÓN:** alcanzar una tasa del 3% anual en la rehabilitación de edificios.
- **INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO.**
- **CENSOS DE LA POBLACIÓN FLOTANTE**, un registro municipal de habitantes temporales.



*III Encuentro Vecinal*  
**GRANDES CIUDADES**  
*Barcelona, noviembre de 2023*

