

# PROPUESTAS POLÍTICAS PARA EL MERCADO DE LA VIVIENDA

(Elecciones generales 20 de diciembre de 2015)



Administrador  
Fincas Colegiado

Ilustre Colegio Territorial  
Administradores de  
Fincas de Málaga y Melilla



## Partido Popular



### **La eficiencia energética será un pilar central de nuestra política**

Invertiremos, a través del Fondo Nacional de Eficiencia Energética y otros mecanismos, más de 1.800 millones de euros en los próximos 4 años y realizaremos acciones que permitirán cumplir con los objetivos de ahorro energético a 2020, lo que supondrá un ahorro equivalente al consumo de los hogares españoles durante todo un año.

La rehabilitación de viviendas constituirá un pilar fundamental para promover la eficiencia energética. En coordinación con las demás administraciones se ampliarán las subvenciones disponibles que permitan la disminución de costes energéticos para las familias. Adoptaremos un plan de eficiencia en todos los edificios públicos de la Administración General del Estado.

Culminaremos el despliegue de contadores inteligentes para el 2018, lo que convertirá a España en el país más avanzado en cuanto a la medición de los consumos de electricidad. Impulsaremos medidas para facilitar que el consumidor disponga de la información de sus consumos en tiempo real por medios electrónicos y de herramientas para que pueda gestionar mejor su energía. Aumentaremos la capacidad de elección y decisión del consumidor, mejorando la comparación y comprensión de las diferentes ofertas del mercado.

### **Seguiremos fomentando medidas en materia de vivienda**

Pondremos en marcha un nuevo **Plan de Vivienda 2017-2020**, donde se sigan impulsando las **políticas de alquiler** para las familias más desfavorecidas, se continúen potenciando las ayudas a la rehabilitación de edificios y se consoliden actuaciones de regeneración y renovación urbanas.

Impulsaremos un nuevo **Plan Nacional de Rehabilitación de Vivienda**, fomentando la mejora y el desarrollo de nuestros núcleos urbanos y rurales para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos. En el marco de dicho plan, promoveremos que las ayudas de la Unión Europea prioricen actuaciones dirigidas a la rehabilitación y, de manera específica, las dirigidas hacia la mejora de la eficiencia energética de las viviendas.

**Modificaremos la Ley de Propiedad Horizontal** para posibilitar que las asignaciones al fondo de reserva de las Comunidades de Propietarios también puedan ser destinadas a las obras de mejora de accesibilidad a las viviendas. Asimismo, promoveremos que las ayudas para este tipo de actuaciones puedan llegar hasta el 70%.

Impulsaremos las **reformas normativas** precisas para atender los daños materiales por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, asegurando el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad previstas en la Ley de Ordenación de la Edificación.

Promoveremos servicios que faciliten a las personas mayores su permanencia en el domicilio y en su entorno social y familiar, así como las ayudas para el

acondicionamiento y adaptación del hogar. Además, promoveremos el “Cohousing” (vivienda colaborativa) para nuestros mayores.

### **Desahucios**

Presentará reformas procesales en materia de desahucios para lograr una mayor seguridad jurídica y claridad normativa. En este sentido, también creará un título sobre los juicios de desahucios arrendaticios en la Ley de Enjuiciamiento Civil para acabar con la dispersión normativa.

### **Cláusulas abusivas hipotecarias**

Incrementará el control sobre las cláusulas abusivas en las hipotecas para la compra de una vivienda, asegurando que los clientes conozcan con precisión las obligaciones que asumen y que sus derechos queden protegidos.

### **Viviendas turísticas**

Arbitrará medidas para que el alquiler de viviendas turísticas de corta duración se realice en condiciones de calidad, transparencia y fiscalidad adecuadas.

## Partido Socialista

Financiar vivienda pública de alquiler. Una línea de actuación del ICO será financiar la construcción de viviendas sociales para integrarse en el parque público de viviendas de alquiler, en línea con los objetivos de los planes estatales de vivienda, así como para financiar actuaciones de rehabilitación y renovación de viviendas individuales especialmente la rehabilitación sostenible.



### La SAREB

Mejorar la gestión de la SAREB, el “banco malo”, para evitar que se convierta en un riesgo mayor para el Estado como avalista. Respetando los derechos del accionariado privado que ha invertido en la SAREB, revisaremos su funcionamiento para introducir la máxima transparencia y rendición de cuentas en su gestión y contabilidad, y para contribuir, de acuerdo con las CCAA, en coordinación con las entidades locales a crear un parque de vivienda social de alquiler al que puedan acogerse, también, familias desahuciadas de su vivienda habitual. Impondremos condiciones estrictas y transparentes a la venta de sus activos inmobiliarios a fondos de inversión.

### Eficiencia energética en edificios

La mejora de la eficiencia energética de los edificios y del comportamiento térmico de los edificios y la incorporación de servicios energéticos avanzados en el marco de planes de rehabilitación de vivienda, constituirá un objetivo prioritario.

- Para ello revisaremos las normas de edificación y rehabilitación, y desarrollaremos instrumentos financieros específicos de apoyo e impulsaremos las empresas de servicios energéticos.
- Además desarrollaremos un ambicioso plan de actuación para los edificios públicos y la contratación pública, y apoyaremos la incorporación las tecnologías más eficientes en el consumo de energía, y el desarrollo de la cogeneración.

Las ciudades son protagonistas del cambio climático, de nuestra salud, de nuestro tiempo y nuestra prosperidad. Regeneración urbana y rehabilitación integral antes que nueva construcción, eficiencia en la edificación, racionalidad en la movilidad, inteligencia en la urbanización y ecología integrada. Estas son las claves de un urbanismo sostenible y responsable donde la ciudad sea entendida como lugar de cohesión social, conocimiento, cultura y convivencia entre todos los que la habitan.

- Nuestro objetivo debe ser viviendas Zero emisiones, empezando por un impulso masivo de la rehabilitación y exigir que las nuevas construcciones cumplan con este principio. Este país debe digerir el enorme stock de vivienda y suelo ya puesto en el mercado pero no podemos permitirnos un parque que arrastra una gran parte del consumo energético nacional.
- Hemos de impulsar hogares saludables, eficientes, renovables; soluciones para una movilidad eficaz, limpia, silenciosa y asequible, sin externalidades no computadas por nadie y sufragadas por todos y todas.

- No hay mejor política energética que la del ahorro energético. Por ello presentaremos un Plan Estatal de Rehabilitación Sostenible de Viviendas y Edificios, y Regeneración Urbana, que tiene como objetivo pasar de las 23.000 viviendas/año rehabilitadas actualmente a 200.000 viviendas/año en 2025, generando unos 200.000 empleos nuevos en el sector. Para el éxito de este plan, plantearemos medidas normativas, de carácter administrativo, de financiación y de información para facilitar la rehabilitación y la eficiencia energética de la edificación.

### **Propuestas Vivienda**

Proponer la redefinición del derecho a la vivienda en la Constitución, para garantizarlo de manera efectiva.

Promover un paquete de medidas destinadas a la rehabilitación de viviendas en las Comunidades Autónomas, especialmente las de renta antigua, abandonadas, y situadas en cascos antiguos de los municipios de las mismas que sean alquiladas a jóvenes o adquiridas por jóvenes en régimen de propiedad, o alquiler con opción a compra. De esta forma reavivaremos y modernizaremos los centros históricos, favoreciendo la creación de nuevos espacios sociales y comerciales.

Establecer un sistema que permita la compra en ejercicio de retracto por las administraciones públicas, de aquellas viviendas protegidas, o cuyas características así lo aconsejen, en un ejercicio de protección de las familias en determinadas zonas y bajo determinadas premisas. El registro de la propiedad deberá reflejar la verídica situación jurídica de un inmueble en todos los aspectos fundamentales que podrían afectar a la titularidad y uso del mismo.

Establecer la eliminación automática por parte de las entidades financieras y sin previa exigencia del titular de una hipoteca de las cláusulas declaradas abusivas por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea y la jurisprudencia del Tribunal Supremo español.

Procurar la permanencia en sus casas de quienes más están sufriendo la crisis económica, y poner fin a estos desahucios.

Facilitar la renegociación de las deudas con mediación pública y, en el caso de no poder salvar la pérdida de la vivienda, evitar que esa pérdida arrastre además una deuda de por vida.

Reformar la ley de segunda oportunidad para, por un lado, permitir al juez paralizar la ejecución hipotecaria en caso de insolvencia justificada no dolosa y, en caso de que sea imposible, acordar la aplicación de la dación en pago, valorando la vivienda en el precio establecido para la concesión del préstamo. Para ello será necesario modificar el Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social, optando por un modelo de segunda oportunidad alternativo al contenido en dicha norma. Excluir de la ejecución de los avales que se hayan podido producir en estos casos la vivienda habitual del avalista. También incluiremos los siguientes aspectos: (i) eliminaremos el periodo de 5 años en el que las deudas exoneradas pueden volver a ser reclamadas; (ii) daremos a los créditos públicos un tratamiento similar al que gozan las entidades mercantiles en los concursos; (iii) reduciremos

los requisitos o condicionantes para poder acceder a la exoneración del pasivo insatisfecho de la persona natural; iv) otorgaremos facultades al juez para valorar la actitud y el grado de cumplimiento de los deberes legales de préstamo responsable por los bancos; v) protegeremos las situaciones de colectivos especialmente vulnerables, por ejemplo, si el deudor tuviese a cargo a un menor de edad o a una persona en situación de dependencia para paralizar la ejecución hipotecaria en caso de insolvencia justificada no dolosa; vi) en estos casos y si fuese necesario, promoveremos la puesta a disposición de la familia de una vivienda en régimen de alquiler social procedente del parque público existente; vii) cuando se produzca la ejecución de garantía real sobre la vivienda habitual del deudor, aprobaremos que el valor de tasación del bien a efectos de la ejecución de la garantía por incumplimiento de pago no pueda ser inferior al valor de tasación que sirvió para la concesión del préstamo. Abogamos por la figura del Convenio de Acreedores con intervención de notario o autoridad judicial e impediremos por ley la venta de deudas contraídas por los consistorios a fondos buitres en defensa del derecho constitucional de acceso a la vivienda.

Crearemos una oficina central anti desahucios que coordine la creación de oficinas por todo el territorio y unifique criterios y ayude a su mantenimiento.

Poner a disposición de la familia que haya aplicado la dación en pago una vivienda en régimen de alquiler social.

Reconocer el derecho de las personas que hayan perdido su vivienda como consecuencia de una situación de insolvencia sobrevenida en un procedimiento de desahucio a que se les facilite una vivienda en régimen de alquiler a un precio acorde a sus circunstancias económicas y familiares y, en su caso, a un plan de rescate personal sobre la deuda pendiente que mantengan, que no debe superar el 30% de sus ingresos.

Restaurar los derechos de quienes adquirieron viviendas de promoción pública y de aquellos afectados por tipos de interés en la adquisición de vivienda hoy no referenciados.

Mantener los planes plurianuales de vivienda, ejecutados por las comunidades autónomas y coordinados desde el gobierno. En los mismos se contemplarán ayudas para las viviendas protegidas, una vez actualizado dicho tipo de instrumento de la política de vivienda. Los planes plurianuales deberán tener apoyo presupuestario, superando la anomalía que ha supuesto el Plan 2013-16, que no ha tenido apenas dotación presupuestaria, con lo que en la práctica no ha habido política de vivienda en el periodo 2012-2015.

Promover el compromiso de las empresas suministradoras de los servicios públicos de agua, luz y gas para impedir los cortes del suministro a personas y familias en situación de vulnerabilidad por impago. Antes del corte del suministro se comunicará a la Administración competente que en todo caso podrá mediar entre las partes.

Crear un fondo social de gestión pública que permita atender el derecho a techo de la ciudadanía que se vea privada de él. Los ayuntamientos podrán disponer de viviendas dentro de los parques de viviendas sociales de gestión pública.

Asimismo, crear un fondo social de gestión pública destinado a combatir la pobreza energética, cubriendo los gastos de las familias vulnerables.

### **Vivienda social**

Desarrollar un nuevo modelo de vivienda protegida preferentemente en alquiler, con precio de referencia tasado objetivamente, al margen del precio de mercado de la vivienda libre, bajo estricto control público en la selección del destinatario de menores rentas y en el seguimiento de su ocupación, estableciendo un esfuerzo razonable para toda la ciudadanía, fijando el umbral de esfuerzo económico de acceso en el máximo de un tercio de la renta familiar disponible, así como estableciendo su calificación de protegida con carácter permanente. Los hogares destinatarios de las viviendas protegidas no deberán tener ingresos superiores a los 3,0 IPREMs (1.863,9 euros/mes).

Crear parques municipales de gestión pública de viviendas de alquiler social o al régimen de derecho de superficie, a través de agencias regionales y locales, al que se podrán incorporar las procedentes del stock de vivienda nueva sin vender o desocupada, previa negociación con el propietario, las incluidas en inmuebles desocupados y rehabilitados, las que, como consecuencia de procesos de ejecución hipotecaria con posterior desahucio, hayan pasado a ser de titularidad de las entidades de crédito que estén participadas por el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria y no hayan sido posteriormente enajenadas y las adquiridas por la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb). La negociación con Sareb deberá hacerse respetando los compromisos de esta entidad de devolución de la deuda con la que adquirió la vivienda cedida.

Incrementar progresivamente el peso del parque de vivienda pública, dentro del parque total de vivienda.

### **Promoción del alquiler**

Ampliar el plazo de duración del alquiler como mínimo hasta 4 años a petición del arrendatario.

Revisar la regulación de las resoluciones de los contratos de alquiler basadas en retrasos o impagos en el abono del arrendamiento, garantizando los derechos del arrendador a recibir el alquiler acordado y la protección del arrendado, y también articulando sistemas de mediación para los supuestos de insolvencia sobrevenida.

Mantener la desgravación en el IRPF del 60% del importe obtenido por el arrendador, una vez deducidos los gastos y reintroducir las desgravaciones fiscales al alquiler para las rentas más bajas.

Establecer garantías para el cobro de los arrendamientos y medidas de protección de los mismos en los casos de insolvencia sobrevenida, lo que estimularía una mayor oferta de vivienda de alquiler.

Imponer una tasa transitoria sobre las viviendas desocupadas que mantienen las entidades financieras fruto de los desahucios para incentivar su oferta como viviendas en alquiler.

Mantener las ayudas al alquiler en los niveles de la etapa del Gobierno anterior.

### **Rehabilitación**

Desarrollar un Programa de Rehabilitación Sostenible de Viviendas, Edificios y Entornos, que alcance al menos 200.000 viviendas y que incluya por sistema estudios y soluciones de eficiencia energética y accesibilidad a todas las viviendas.

Derogar las disposiciones de la Ley de Rehabilitación que impiden la incorporación de familias de menor renta (2´5 IPREM).

Crear líneas ICO para las actuaciones de rehabilitación y renovación en viviendas individuales, especialmente en el medio rural, así como para las intervenciones en edificios y en áreas urbanas degradadas, así como la construcción de nuevas viviendas protegidas destinadas a integrar el parque público de viviendas en alquiler.

Destinar estas líneas ICO en especial a mejorar la accesibilidad y a propiciar el ahorro energético.

Desarrollar un programa nacional, en colaboración con las Comunidades Autónomas y Ayuntamientos, para dotar de ascensores a edificios que no dispongan de los mismos y así se dé respuesta a familias que tengan limitada la movilidad de sus mayores o de sus miembros con alguna discapacidad, y carezcan de medios para su instalación.

Fomentar la liberación de suelo perteneciente a Defensa no utilizado para la construcción de viviendas sociales, de acuerdo con la planificación urbana de la ciudad compacta.

Medidas fiscales de apoyo. Se estudiará una acomodación del tipo de IVA aplicable para potenciar los procesos de rehabilitación y de regeneración urbana calificados como protegibles.

### **Participación Ciudadana y Transparencia.**

Potenciar los procesos de Participación Ciudadana en los procedimientos de información pública del Planeamiento aplicando instrumentos, tanto tradicionales como informáticos, de explícita divulgación social.

Establecer en los procedimientos de información pública aplicables a los procesos de reclasificación (paso de rústico a urbanizable) y de recalificación de suelo (cambio de uso y/o incremento de edificabilidad) la obligación de exponer las variaciones económicas producidas en dichos procesos como medidas de explícita transparencia para conocimiento de la ciudadanía con la finalidad básica de impedir la especulación y los eventuales procesos de corrupción.



## Ciudadanos

### **Derecho social a la vivienda**

El desarrollo legal del derecho a la vivienda ha de establecer, siguiendo el modelo del Derecho comparado, que parte del valor de la vivienda actual será inembargable, de tal manera que, tras la ejecución, dicho valor se entregará al deudor para que pueda satisfacer con ellas sus necesidades de alojamiento.



En caso de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual, y con finalidad de evitar los abusos que se están produciendo en la actualidad, el deudor podrá solicitar una nueva tasación, de tal manera que, en caso de quedar desierta la subasta, el acreedor se adjudicará esa vivienda por el 100% de ese valor, quedando extinguida la deuda en la misma proporción.

Se impondrán sanciones a las entidades de créditos en el caso de que incurran en la práctica del préstamo irresponsable, tales como la pérdida de intereses o incluso del principal en determinados casos. Se regularán de manera efectiva los ficheros de solvencia positivos para favorecer la competencia entre entidades.

Las personas en especiales circunstancias de emergencia social podrán ser beneficiarias de la expropiación forzosa a la entidad financiera del uso de la vivienda durante un plazo máximo de tres años a contar desde la fecha de lanzamiento acordada por el órgano jurisdiccional competente. El beneficiario satisfará una parte del justiprecio.

### **Ley Nacional de Arquitectura: una regulación de la arquitectura, edificación y construcción que:**

- Redefina la cadena de valor de la edificación, una regulación que reordene y actualice procesos, controles, identificación de agentes y delimitación de funciones y responsabilidades, ponga en valor el trabajo de los profesionales y establezca las garantías y protección del consumidor final, los ciudadanos.
- Realce el interés público de la arquitectura, la vivienda, el urbanismo y el espacio público, constituido por calles, plazas, parques y equipamientos, que son el ámbito natural de la arquitectura.

A su vez la regeneración de nuestras ciudades precisa un urbanismo renovable. Para ello se propone:

- Exigencia a los ganadores de los concursos del cumplimiento de las condiciones de partida.
- Lucha deontológica contra el dumping.
- Participación activa de los arquitectos en los procesos de mejora urbanística.

## **Redefinición del Estándar de Calidad en Vivienda Social en España, basados en la eficiencia energética e innovación tipológica y constructiva.**

Redefinirá el Estándar de Calidad de la Vivienda Social teniendo como base la eficiencia energética e innovación tipológica y constructiva. Establecerá un mecanismo legal que regule la VPO a precios sociales.

## **Fomento del alquiler y nuevas formas de uso de la Vivienda Social**

Fomentaremos el alquiler y nuevas formas de uso de la vivienda social (cesión de uso, cooperativas, etc.), creando un parque de VPO en arrendamiento para, especialmente, los sectores más vulnerables de la población.

## **Desahucios**

Las personas en circunstancia de emergencia social podrán ser beneficiarias de la expropiación forzosa al banco del uso de la casa durante un plazo de hasta tres años.

## **Menos burocracia y más seguridad**

Reducirá los plazos en gestiones en el inicio de promociones y establecerá un control a constructoras para evitar el abandono de obras.

## **Hipotecas**

Sancionará a la banca que incurra en el préstamo irresponsable.

## **Ley de Suelo**

Revisará la Ley de Suelo para definir unas líneas globales urbanas con parámetros ecológicos, sociales y económicos.

## **Ciudades inteligentes**

Hará un Plan de Ciudades Humanas Inteligentes aplicando la tecnología en la gestión eficaz y eficiente.

## **Observatorio**

Crearé un Observatorio de mercado de estudios y medidas preventivas. En el área de medidas constructivas se encuentran, entre otras:

- La reducción de plazos en gestiones y trámites burocráticos en el inicio de promociones inmobiliarias.
- La creación de un Plan de desarrollo de Vivienda Social.
- Establecer un control de capacidades técnicas de financieras y constructoras y promotoras con objeto de evitar el abandono de promociones por el sobredimensionamiento de las mismas.

## Izquierda Unida.

### La vivienda como derecho

Entendemos que la vivienda es un derecho fundamental que debe ser garantizado y protegido por las administraciones públicas, por ello también defendemos la intervención directa frente a la emergencia habitacional.



España tiene 3 millones y medio de viviendas deshabitadas. Debemos garantizar la función social vivienda, garantizando el acceso en alquiler de esas viviendas desde el control público y el interés general.

- Auditoría pública de la vivienda, cuánto de dignas y adecuadas son las viviendas en nuestros territorios.
- Regular la Función Social de la vivienda, sancionando las viviendas deshabitadas en manos de entidades financieras, sociedades de gestión de activos y personas jurídicas.
- Regular la expropiación del uso de viviendas vacías a las entidades financieras que desahucien a familias en riesgo de exclusión social.
- Las viviendas públicas (construidas con financiación pública) o las protegidas (construidas con financiación privada y pública) no podrán ser vendidas a sociedades mercantiles privadas, ni a fondos de titulización, ni a fondos “buitre”.
- Puesta en marcha de Oficinas en defensa de la vivienda desde la administración para prevenir, intermediar y proteger a las familias en riesgo de desahucio.
- Fomentar el acceso a la vivienda desde el cooperativismo, y nuevas formas de tenencia, fortaleciendo el alquiler, de forma que el acceso a una vivienda no dependa del endeudamiento para el acceso de crédito hipotecario.
- Fomentar la autoconstrucción de viviendas
- Eliminación de la cláusula “suelo” en las hipotecas en vigor y las futuras.
- Consideramos la vivienda como un derecho y exigimos desarrollar este derecho mediante una nueva Ley Orgánica.

### Dación en pago retroactiva. Parar los desahucios

Con los desahucios se niega expresamente el derecho a la vivienda establecido en la Constitución, al poner por delante los derechos al beneficio de la entidad financiera o de la propiedad del inmueble. Para garantizar el derecho a la vivienda, proponemos:

- Dación en pago retroactiva y condonación de la deuda hipotecaria.

- Prohibición de que las administraciones públicas desahucien de sus parques de vivienda. Ninguna familia que no pueda pagar a consecuencia del sobreendeudamiento, podrá ser expulsada de las viviendas públicas.
- Eliminación automática por parte de las entidades bancarias y sin previa petición del titular de las cláusulas declaradas abusivas por las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea.
- No se podrá ejecutar la primera y única vivienda tanto de los titulares como de los avaladores para exigir su responsabilidad, en orden a considerar la vivienda habitual como un bien inembargable.
- Las entidades bancarias garantizarán un alquiler social para las personas deudoras de buena fe, y sus unidades familiares, que habiendo cedido su vivienda única y habitual en dación en pago no dispongan de alternativa habitacional.
- En ningún caso se podrá realizar el desalojo o desahucio de personas en situación de vulnerabilidad, ya sea por impago de alquiler u ocupación en precario motivada por la falta de vivienda, sin que la administración competente garantice un realojo adecuado.

### **Medidas contra la emergencia habitacional**

El parque de viviendas públicas debe tener consideración de Servicio Público, tan importante como la educación o la sanidad públicas. El parque de viviendas públicas de ámbito autonómico, provincial y municipal deben contar con protección suficiente, ir dirigido a las personas expulsadas del mercado inmobiliario que no pueden acceder a una vivienda digna y adecuada para desarrollar su vida.

- La vivienda pública, como servicio público, no puede venderse ni privatizarse.
- Los grandes tenedores de vivienda, en especial las entidades financieras y filiales inmobiliarias, fondos buitres, entidades de gestión de activos (incluidos los procedentes de la reestructuración bancarias y entidades inmobiliarias), garantizarán un alquiler social para las personas y unidades familiares en situación de vulnerabilidad que no puedan hacer frente al pago de su vivienda y no dispongan de alternativa habitacional.
- Las personas y unidades familiares en situación de vulnerabilidad que no puedan hacer frente al pago del alquiler de viviendas obtendrán ayudas que les garanticen evitar el desahucio.
- En el caso que se lleve a cabo el alquiler social en una vivienda diferente a la que reside la familia o persona en situación de vulnerabilidad, éste realojo se producirá en la zona donde éstas tengan sus redes vitales y sociales.
- El precio a pagar en concepto de alquiler social no superará el 30% de los ingresos de la unidad familiar, incluidos gastos de suministros, de acuerdo

con los estándares de Naciones Unidas, siempre y cuando los ingresos familiares superen el salario mínimo profesional; en caso contrario el precio a pagar en concepto de alquiler será del 10% de los ingresos y los suministros correrán a cargo de las empresas suministradoras.

- Moratoria en el pago de las hipotecas a las personas desempleadas.

### **Vivienda pública**

- Proponemos que el Estado y las CC.AA. adquieran anualmente un paquete de viviendas construidas y terminadas proporcionales a la demanda de viviendas a precio de coste.
- Creación de un parque público de vivienda a través de la movilización de pisos vacíos en manos de entidades financieras y filiales inmobiliarias, fondos buitres, entidades de gestión de activos (incluidos los procedentes de la reestructuración bancarias y entidades inmobiliarias).
- Dado que hoy existen en el territorio español 4.000.000 viviendas vacías, siendo un millón de ellas viviendas nuevas, la primera medida a poner en marcha es garantizar el acceso de las personas sin recursos a estas viviendas, a través de su compra por parte del Estado (quien luego las pondría en alquiler social), bien por contratos de usufructo con las personas propietarias por el tiempo que se estime necesario.
- Regular el alquiler en favor de la parte más débil de los contratos de arrendamiento: los inquilinos. Introduciendo mecanismos de seguridad en la tenencia, estabilidad en la renta y alargando el plazo mínimo de duración del alquiler, como mínimo hasta los 5 años. Cuando el arrendatario pertenezca a un colectivo especialmente vulnerable se producirá una prórroga automática del contrato de alquiler si así lo manifiesta, que será obligada cuando el arrendador sea un banco o gran propietario de viviendas.

### **Dignificación de la vivienda**

- Elaboración del mapa urbano de la infravivienda, para la eliminación de toda infravivienda existente en nuestros territorios.
- Creación de un observatorio de la vivienda. Este observatorio estaría compuesto por representantes de las instituciones y de la sociedad civil.

# Podemos

## Plan Nacional de Transición Energética



- **Plan Nacional de Ahorro Energético:** orientado a impulsar la mejora de la eficiencia energética en los edificios, pero también en el transporte, la industria y los sistemas de distribución eléctrica. La columna vertebral de este plan es la rehabilitación de 200.000 viviendas al año desde el primero, para abordar el aislamiento térmico, la instalación de sistemas de calefacción y agua caliente eficientes y la iluminación de bajo consumo. Estas reformas producirán un ahorro de hasta el 80 % de la demanda de energía de las viviendas rehabilitadas.

### **Fin de los desahucios y despenalización del uso de viviendas vacías y abandonadas**

Promoveremos una ley orgánica de protección del derecho a la inviolabilidad del domicilio y prohibición de los desalojos forzosos sin alternativa habitacional, de modo que en ningún caso se podrá realizar el desalojo o desahucio de personas en situación de vulnerabilidad, ya sea por impago de alquiler u ocupación en precario motivada por la falta de vivienda, sin que la administración competente garantice un realojo adecuado.

Trabajaremos en la habilitación de procesos judiciales garantistas en los casos en los que pudiera producirse una restricción del derecho a la inviolabilidad del domicilio. Promoveremos la despenalización del uso de viviendas vacías y abandonadas.

### **Derecho a la dación en pago**

- Limitación de la responsabilidad del deudor hipotecario al bien hipotecado.
- Derecho a la dación en pago con carácter retroactivo.

### **Acceso garantizado a los suministros básicos**

Garantizaremos el acceso a los suministros básicos como parte del derecho a una vivienda digna y adecuada. Para facilitar que así sea, proponemos lo siguiente:

- El derecho al contrato de suministro solo requerirá el empadronamiento.
- Se impedirán los cortes de suministros básicos de agua, luz y gas a aquellas personas y unidades familiares que estén padeciendo una situación de vulnerabilidad.

–El pago de los suministros básicos para las familias en dicha situación se hará de acuerdo con la capacidad adquisitiva de la unidad familiar, respetando siempre los estándares de la Organización de las Naciones Unidas (ONU).

–Los costes asociados a garantizar este derecho y la deuda acumulada que no puedan ser cubiertos por las personas vulnerables serán asumidos por las empresas suministradoras que deberán cumplir con los estándares de responsabilidad social corporativa impuestos por la ley.

Además, estudiaremos la posibilidad de crear una empresa suministradora pública.

### **Alquiler estable y asequible**

Promoveremos una reforma de la Ley 29 / 1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, para facilitar un alquiler estable y asequible:

- Se regulará el alquiler para proteger a la parte en general más débil en los contratos de arrendamiento: los inquilinos.
- Se introducirán mecanismos para asegurar la renta y su estabilidad, de modo que se alargue el plazo mínimo para prorrogar el alquiler de la vivienda habitual hasta los cinco años.
- Cuando el arrendatario pertenezca a un colectivo especialmente vulnerable y el arrendador sea un gran propietario de viviendas (es decir, propietario de al menos diez viviendas), se producirá una prórroga automática del contrato de alquiler.
- Se garantizará el alquiler social para las personas deudoras de buena fe y sus unidades familiares que, tras haber cedido o perdido en ejecución hipotecaria su vivienda única y habitual, no dispongan de alternativa habitacional. Los garantes de este alquiler social serán los grandes tenedores de vivienda, en especial las entidades financieras y filiales inmobiliarias, los fondos buitres y las entidades de gestión de activos (incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria y las entidades inmobiliarias), en cuyas manos se encuentran pisos vacíos con los que se creará un parque público de vivienda en alquiler social, una vez que la Administración regule este proceso mediante una ley.
- Igualmente, se regulará por ley el concepto de alquiler social, que no podrá superar el 30 % de la renta familiar (suministros básicos incluidos). Asimismo, se tendrá en cuenta la delimitación del número de miembros de la unidad familiar para reducir la cuantía hasta un umbral sostenible.
- Modificar el procedimiento de desahucio arrendaticio para garantizar el derecho de defensa de los inquilinos.

### **Garantías de defensa y de prueba en el procedimiento de la ejecución hipotecaria**

Cambiaremos el procedimiento de ejecución hipotecaria para garantizar todos los medios de defensa y de prueba para la protección del deudor hipotecario, en cumplimiento de las sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (entre otros, el asunto C-415 / 11, Mohamed Aziz contra CatalunyaCaixa, sentencia del 14 de marzo de 2013; y el asunto C-169 / 14, Sánchez Morcillo contra BBVA, sentencia del 17 de julio de 2014) para cesar en el incumplimiento de la Directiva 93 / 13 de la Unión Europea sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores y el artículo 47 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, así como con el protocolo facultativo del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

## **Reforma de la Ley 18 / 2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda**

Proponemos un nuevo concepto de planificación de la vivienda con dos grandes novedades: afecta a la vivienda privada y se establecen medidas de fomento, de intervención y control del mercado.

- Crear un concierto institucional para establecer las directrices en la programación en materia de vivienda.
- Regular la composición de una Mesa de Concertación con representación del Estado, comunidades autónomas, municipios, asociaciones de vivienda pública, tercer sector, inquilinos, etcétera.
- Prohibir la privatización del parque público de vivienda en alquiler.
- Crear figuras jurídicas que incentiven la cesión en usufructo de los propietarios a la Administración Pública de viviendas para la creación del parque público de alquiler social (garantía de cobro y conservación).
- Definir el procedimiento sancionador en caso de incumplimiento de la función social de la vivienda por parte de los tenedores de más de diez viviendas, con especial agravante para las situaciones de abandono, por el menoscabo que supone para el derecho a la ciudad y a la convivencia. El procedimiento contemplaría la cesión obligatoria en los casos graves.
- Gravar un impuesto a los tenedores de vivienda vacía.
- Calcular el porcentaje de vivienda disponible para alquiler asequible.
- Establecer un marco de negociación entre el Estado, la banca y los fondos, en el que se exijan, a cambio de los miles de millones de euros que costó el rescate a la banca, ciertas compensaciones para poder generar el parque de viviendas de alquiler social y asequible.
- Reconocer y promocionar nuevas formas de tenencia, como la cesión de uso, el usufructo o las cooperativas de alquiler.
- Promover nuevos profesionales y nuevos modelos de gestión para relanzar la vivienda pública y generar una economía social en torno a este bien de primera necesidad, que permita defender, reforzar o crear (según los casos) entidades públicas al servicio de la vivienda; cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso; empresas privadas, profesionales, sin ánimo de lucro o con ánimo de lucro limitado que gestionen vivienda asequible en consonancia con las políticas públicas, aunque se garantice su independencia; y entidades del mismo tipo que las anteriores, pero que gestionen alquiler social (y que, por lo tanto, requieran y reciban más ayudas públicas para poder operar).
- Promover las asociaciones de inquilinos, con el fin de defender los intereses de este colectivo en relación con el mercado (mejores servicios) y las administraciones (más y mejores ayudas).



## **Ciudades sostenibles**

Llevaremos a cabo una política activa que transforme los ecosistemas urbanos en lugares más sostenibles y habitables para la ciudadanía.

Abandonaremos el modelo productivo especulativo basado en la construcción desmesurada de viviendas y apostaremos por un modelo sostenible orientado a la rehabilitación y la eficiencia energética de los edificios existentes. Una medida que, por otro lado, generará empleo y de mayor calidad.

Promoveremos el uso de los instrumentos que la legislación urbanística pone en manos de las administraciones públicas para satisfacer la demanda de vivienda asequible, equipamientos y espacios libres, y prevendremos la especulación para incrementar el patrimonio público de suelo.

La ciudad es un derecho de todos y todas. Por ello promoveremos la accesibilidad universal y la eliminación de las barreras arquitectónicas y urbanísticas. Asimismo, adoptaremos una perspectiva de género y de las necesidades de la población infantil y las personas mayores en el diseño urbano. Aprovecharemos las oportunidades que nos brindan las nuevas tecnologías para gestionar de forma eficiente los ecosistemas urbanos y apostaremos por el desarrollo de ciudades y comunidades inteligentes.

Garantizaremos la transparencia de los procedimientos de elaboración de planeamientos y convenios urbanísticos, con el fin de fomentar el acceso de la ciudadanía a toda la información, incluidos los informes técnicos y jurídicos. Evitaremos la urbanización de las áreas con valor medioambiental, especialmente el litoral, y de las zonas de riesgos naturales, como las inundables.

## **Inembargabilidad de la primera y única vivienda**

Promoveremos una declaración de inembargabilidad e inejecutabilidad de la primera y única vivienda, de ocupación permanente. Todo inmueble destinado a ser vivienda única y de ocupación permanente se declarará como un bien inembargable e inejecutable, salvo en caso de renuncia expresa del titular.

En caso de fallecimiento del titular del inmueble, la inembargabilidad e inejecutabilidad afectará a los familiares con ocupación permanente en dicho inmueble y que no tengan alternativa habitacional. Se entenderá por familiares aquellos con ascendencia o descendencia directa del antiguo titular fallecido.

Las garantías de inembargabilidad e inejecutable no serán oponibles respecto de deudas originadas en obligaciones alimentarias, impuestos, tasas, contribuciones, expensas que graven directamente la vivienda u obligaciones con garantía real sobre el inmueble y que hubiere sido constituida a los efectos de la adquisición, construcción o mejoras de la vivienda única.

## **Eliminación de las cláusulas abusivas**

Promoveremos la eliminación automática e incondicional por parte de las entidades bancarias —y sin previa petición del titular— de las cláusulas declaradas abusivas por los tribunales, bajo apercibimiento de sanción en caso de no hacerlo.

## **Observatorio del Derecho a la Vivienda**

Crearemos el Observatorio del Derecho a la Vivienda (ODV), con el objetivo de investigar y analizar la situación de la vivienda en España.

Las funciones del ODV incluirán la elaboración de censos periódicos de viviendas vacías, la realización de un seguimiento de las políticas públicas, y la elaboración de informes. Las capacidades del ODV no solo deben ser consultivas, sino también de control, seguimiento, denuncia, ejecución y elaboración de propuestas legislativas. El ODV estará compuesto por representantes de las instituciones y de la sociedad civil.