

DECÁLOGO
POR UNA VIVIENDA
DIGNA



campaña

vivienda

attac madrid

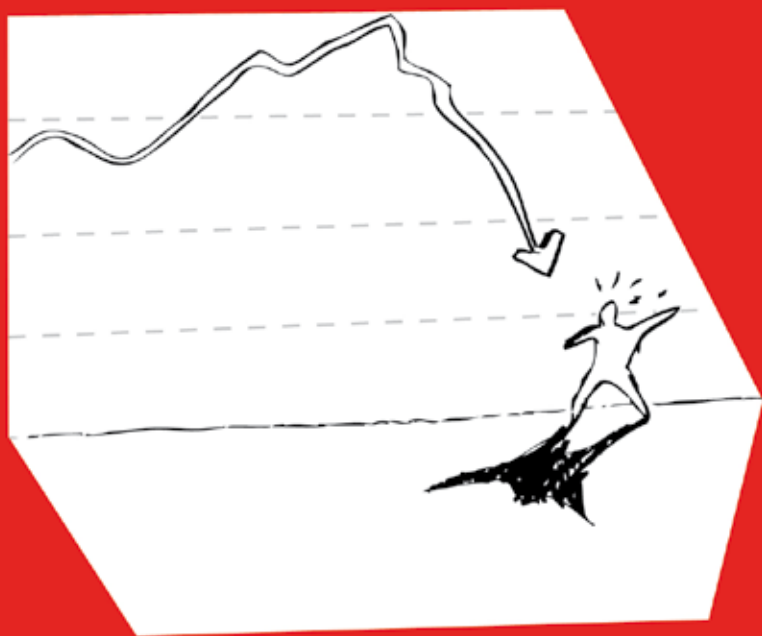


INTRODUCCIÓN

La Campaña de Vivienda de ATTAC Madrid se ha creado con el fin de analizar las causas de la actual situación de la vivienda en España y elaborar propuestas que permitan convertir el acceso a la vivienda en un derecho exigible ante los poderes públicos.

Este decálogo es la propuesta que consideramos básica para corregir una situación disfuncional e injusta: millones de personas excluidas del acceso a una vivienda digna, una de las edades de emancipación más elevadas de Europa, cientos de miles de desahucios como resultado de un modelo que empujaba exclusivamente a la compra y al endeudamiento excesivo, un parque de vivienda social insuficiente, millones de casas vacías, un urbanismo incontrolado e insostenible, mala calidad de la construcción generalizada, etc.

Todo ello como consecuencia de políticas erróneas e irresponsables. Reconducir esta situación requiere un debate serio, profundo y constructivo que parta desde una premisa fundamental: el acceso a una vivienda digna es un derecho humano, reconocido como tal por el artículo 25.1 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos. Desde este reconocimiento se debe impulsar una política de vivienda coherente que abarque todos los aspectos relacionados con el disfrute de este derecho y apueste decididamente por el alquiler social.



**LA VIVIENDA ES
UN DERECHO Y
NO UN PRODUCTO
FINANCIERO**

LA VIVIENDA ES UN DERECHO Y NO UN PRODUCTO FINANCIERO

El modelo de crecimiento económico cuyo máximo exponente se desarrolla a partir de mediados de la década de los noventa, **unido a la presión de las entidades financieras, constructoras y promotoras inmobiliarias**, amparadas por los Gobiernos y por los medios de comunicación a su servicio, ha provocado que el derecho reconocido en el artículo 47 de la Constitución **haya sido obviado** por todos los agentes intervinientes en el sector.

La vivienda se ha convertido en una mercancía y en un producto financiero orientados exclusivamente a la propiedad, lo que ha impulsado la especulación feroz sobre el suelo, el sobre-endeudamiento privado y lo que ha venido a llamarse **la “burbuja inmobiliaria”, verdadera mecha de la explosión de la crisis económica de España.**

Para **impulsar un cambio hacia modelos más justos y sostenibles**, consideramos que es indispensable elaborar una **Ley General de Vivienda** con dos objetivos fundamentales:

- **Garantizar que el derecho a disfrutar de una vivienda digna** y adecuada sea exigible ante los poderes públicos.

- **Fomentar políticas de acceso al uso y disfrute de la vivienda** bajo figuras que no estén exclusivamente basadas en la propiedad, ni siquiera en modalidades de acceso diferido como el “alquiler con opción a compra”.



UNA SEGUNDA OPORTUNIDAD PARA LAS PERSONAS DESAHUCIADAS

UNA SEGUNDA OPORTUNIDAD PARA LAS PERSONAS DESAHUCIADAS

La consecuencia más dramática de una política de vivienda basada en el fomento del sobre-endeudamiento de amplias capas de la población ha sido el **desahucio de cientos de miles de personas** sin ninguna alternativa habitacional.

Es **inaceptable que las administraciones públicas no ofrezcan alternativas dignas y adecuadas** para quienes firmaron hipotecas y contratos de alquiler de buena fe y, por causas de fuerza mayor o derivadas de la crisis —como el paro—, no han podido continuar pagando. Por este motivo, **exigimos que los procedimientos de desahucio queden paralizados** hasta que las administraciones no asuman su responsabilidad y ofrezcan respuestas a esta situación alarmante.

Asimismo, proponemos:

- **Reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Ley Hipotecaria** para que las personas hipotecadas afectadas por los procesos de ejecución posean mayores garantías y no queden en la actual posición de desamparo. Estas leyes contemplarán que nunca pueda adjudicarse una vivienda habitual en una subasta por menos del 80% del valor de tasación establecido en el momento en el que fue adquirida.

- **Aprobación urgente de una Ley de Segunda Oportunidad** para evitar que las personas hipotecadas, además de perder su vivienda, mantengan una deuda con el banco. Este tipo de ley **ya existe en países de Europa como Francia y Alemania**, y establecen medidas para que las personas hipotecadas no queden obligadas a tener que pagar una deuda de por vida y posean el justo derecho de empezar una nueva vida sin cargas que les condenen a la exclusión social.



ALQUILER SOCIAL Y BANCA PÚBLICA

ALQUILER SOCIAL Y BANCA PÚBLICA

ATTAC Madrid defiende que **el acceso a la vivienda debe realizarse potenciando el alquiler social**, regulándolo en función de las circunstancias socio-económicas de la persona demandante y estableciendo rentas que no superen el 30% de sus ingresos.

En la actualidad **existe un enorme déficit de viviendas en régimen de alquiler social** en España (apenas un 1% de las existentes, frente al 15% de media en la UE-15). Esta carencia es el mayor lastre para permitir el acceso a la vivienda en condiciones aptas para la mayor parte de la población. Sin un alquiler social fuerte es imposible desarrollar una política de vivienda coherente.

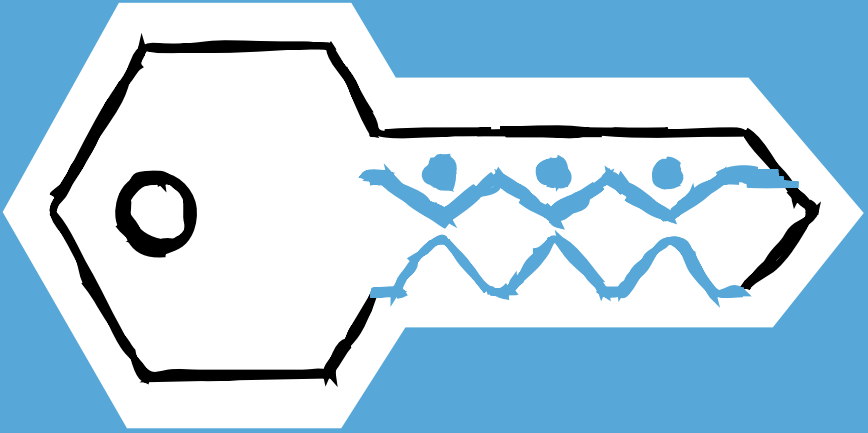
Sin un alquiler social fuerte es imposible desarrollar una política de vivienda coherente

Para paliar este déficit, **consideramos indispensable:**

- La constitución de un **parque público y permanente de vivienda sin posibilidad de acceso diferido a la propiedad**. Este parque puede impulsarse mediante la utilización de bolsas de suelo y de viviendas en manos de las entidades financieras intervenidas o rescatadas con dinero público.

 - **Una política de fomento del alquiler social** que trascienda una función meramente asistencial, limitada a personas en grave situación de exclusión social, y apuesta por un concepto abierto, de tal forma que **el alquiler social se convierta en una forma digna de acceso a la vivienda** para amplias capas de la población.

 - La creación de **una banca pública que tenga como objetivo prioritario financiar políticas públicas y privadas de vivienda en alquiler social**. La financiación de la política de vivienda debe perseguir el fin exclusivo de promover un parque de viviendas adecuado a las necesidades de la sociedad española, por lo que no debe subordinarse a los intereses particulares de las entidades crediticias.
-



HAY ALTERNATIVAS A LA VIVIENDA EN PROPIEDAD CON HIPOTECA

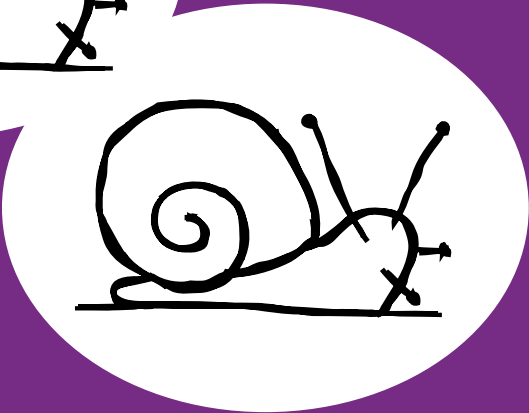
HAY ALTERNATIVAS A LA VIVIENDA EN PROPIEDAD CON HIPOTECA

El modelo actual de acceso a la vivienda se ha justificado ideológicamente con el estereotipo de la “cultura española de la propiedad”, ocultando interesadamente que **esa “cultura” se ha promovido durante muchos años con dos objetivos principales:** por un lado, permitir que las entidades financieras, las grandes constructoras y las promotoras obtuvieran **enormes beneficios de forma inmediata;** por otro, **garantizar el control social de la población mediante el endeudamiento.**

Con el fin de **ampliar el abanico de modalidades de acceso y facilitar el disfrute de una vivienda digna, proponemos:**

- Una política de vivienda que no dirija la conciencia de la ciudadanía hacia modalidades de acceso a la misma **basadas en el endeudamiento.**

 - Una **legislación que incentive la constitución de “sociedades cooperativas en régimen de cesión de uso”**, similares a las que funcionan con éxito en los países escandinavos, en Canadá y en América Latina. En esta modalidad la propiedad de los inmuebles corresponde a la cooperativa, mientras que las personas asociadas adquieren un **derecho de uso indefinido de las viviendas a un precio muy reducido** (inferior a un alquiler o a una cuota hipotecaria). Las viviendas no se pueden vender ni alquilar, sólo se puede transmitir el derecho de uso. De esta forma se garantiza el disfrute de una vivienda digna a un precio asequible, de forma estable y sin provocar endeudamiento.
-



UN ALQUILER PRIVADO ATRACTIVO

V UN ALQUILER PRIVADO ATRACTIVO

La regulación del alquiler privado en España ha sufrido diversas reformas que **han acentuado el desequilibrio entre las partes** y han desincentivado esta modalidad de acceso a la vivienda. Por una parte se han promovido rebajas fiscales que favorecen a la persona propietaria y se han aprobado reformas legislativas que permiten desahuciar al inquilino incumplidor a través de un procedimiento judicial muy rápido (el llamado “desahucio exprés”). Por otra parte, se ha suprimido la Renta Básica de Emancipación y **se ha reducido la estabilidad en la tenencia de la vivienda**, permitiendo que se pueda rescindir el contrato en función de las necesidades del propietario.

se han promovido rebajas fiscales y desahucios exprés que solo favorecen a la persona propietaria

Para equilibrar la posición de las partes y **conseguir que el alquiler privado sea más atractivo, proponemos:**

- **Reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos para garantizar la estabilidad vital del inquilino**, facilitar la resolución de conflictos mediante arbitraje y **evitar los abusos con la fianza en metálico** y las garantías adicionales. La Ley debe fijar un procedimiento de revisión de la renta para **aumentar la seguridad jurídica**.

- Fomento de un sector profesional del alquiler. El objetivo, en contra del modelo de las SOCIMI, es conseguir un mercado del alquiler privado **integrado por empresas y sociedades cooperativas** que permita aumentar la oferta del parque de alquiler y reducir los precios. La legislación deberá exigir que estas entidades destinen **un porcentaje determinado de viviendas al alquiler social**. La profesionalización se considera también conveniente para facilitar la resolución de las incidencias derivadas del uso de la vivienda (averías, reparaciones, etc.) siempre que se garantice el mantenimiento de calidad de la misma y sus instalaciones.

- **Reforma del Código Penal** que contemple y defina como delito específico el **“acoso inmobiliario”**.

- **Imposición fiscal progresiva en función del número de viviendas vacías** que posea un mismo propietario y el periodo de tiempo en que se encuentren en esta situación, junto con la **disminución de la imposición si las viviendas se ofertan en régimen de alquiler social**.



ORGANIZAR EL CAOS: UN CENSO DE VIVIENDAS VACÍAS

VI ORGANIZAR EL CAOS: UN CENSO DE VIVIENDAS VACÍAS

La disfuncionalidad de la situación actual se manifiesta en la **opacidad de los datos relacionados con el parque total de viviendas**. Una política acorde con las necesidades de la población requiere elaborar un **diagnóstico transparente y lo más exacto posible del parque total de viviendas**, el número de viviendas desocupadas, el stock actual de las entidades financieras, etc.

Por este motivo **consideramos fundamental:**

- Elaborar **censos de viviendas** con una periodicidad que no supere los 5 años (en la actualidad se realizan cada 10).

- Realizar un **censo especial de viviendas vacías** que establezca tipologías de vivienda y permita elaborar estadísticas sobre su titularidad (entidades financieras, particulares, inmobiliarias, administraciones públicas, etc.).

- Confeccionar **censos municipales o autonómicos de demandantes** de vivienda social.

- Elaborar un **censo de infraviviendas** en el que se contemplen las necesidades específicas de quienes las habitan.

- Incluir un **censo de viviendas vacías y un análisis de necesidades de vivienda** como parámetros reguladores que impidan nuevos crecimientos insostenibles.



UNA NUEVA POLÍTICA DE SUELO Y URBANISMO

VII UNA NUEVA POLÍTICA DE SUELO Y URBANISMO

El modelo de desarrollo urbanístico especulativo existente, **basado en la recalificación constante del suelo** y el fomento de la construcción indiscriminada, **es anti-económico, insostenible e injusto**. Las medidas liberalizadoras de suelo han provocado incrementos continuos de su precio, evidenciando así que **el mercado no puede garantizar el derecho al acceso a la vivienda**. Además, nos alejan del modelo tradicional compacto de ciudad hacia otros modelos más anti-ecológicos.

Por otra parte, consideramos que la tradición urbanística según la cual las administraciones ceden a los propietarios de terrenos el 90% de las plusvalías **es abusiva, ilegítima, fomenta la corrupción y conduce a la especulación con el suelo**, prohibida expresamente por el artículo 47 de la Constitución.

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.

Artículo 47 Constitución española

Para potenciar una nueva política de suelo y urbanismo, proponemos:

- Promover los **instrumentos que aseguren el interés público en el acceso a la vivienda** y el desarrollo sostenible del territorio (con Planes Directores Territoriales, por ejemplo), así como la obligada participación ciudadana en la elaboración de planes urbanísticos.

- **Garantizar que el suelo, como bien escaso, cumpla una función social.** Toda medida de liberación de suelo debe estar supeditada a su carácter genérico de bien protegido.

- **Recuperar para la comunidad las plusvalías que genera la acción urbanizadora.** Los costes y los beneficios urbanísticos deben tener como prioridad garantizar el derecho a la vivienda.

- Establecer **límites y controles a las modificaciones abusivas de Planes Generales** que desvirtúen los principios anteriores.

- Fijar controles estrictos para **impedir que las cesiones urbanísticas se monetaricen o utilicen para fines privados** y ajenos a los intereses de la comunidad.



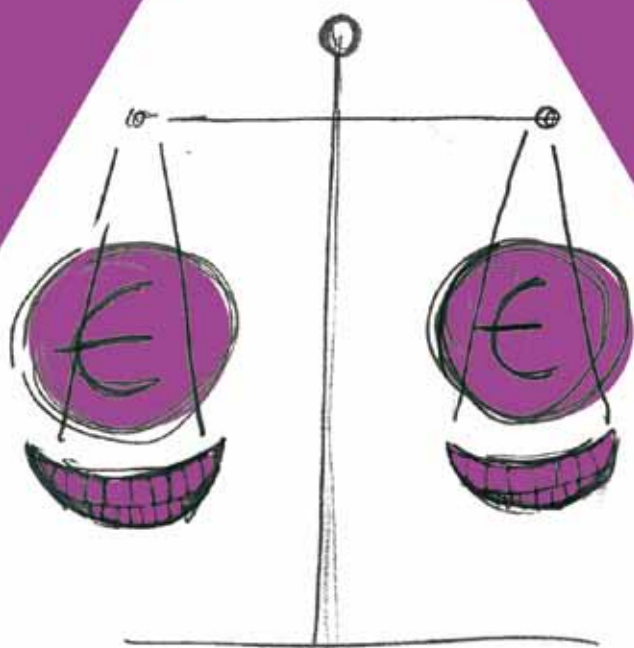
FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

LA NECESARIA REGENERACIÓN URBANA. FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS.

El parque edificatorio existente **requiere actuaciones de rehabilitación que permitan alcanzar valores aceptables de habitabilidad** y que se centren, al mismo tiempo, en mejorar la calidad de vida y la cohesión social en la ciudad. Para ello es indispensable considerar la vivienda en su contexto social, **ajustando los desarrollos urbanos para facilitar actividades de cercanía** e incluyendo en los mismos equipamientos sociales que garanticen la convivencia y la regeneración urbana.

Para ajustar la rehabilitación urbana a las necesarias medidas de sostenibilidad y cohesión social proponemos que **se revise la normativa urbanística vigente y se redacte un nuevo Plan de Vivienda, Alquiler y Rehabilitación**, así como Planes integrales de rehabilitación **que incorporen los siguientes criterios:**

- **Transversalidad**, de manera que no se limiten exclusivamente a la rehabilitación arquitectónica o a medidas fiscales. Deben integrar a todos los actores urbanos en torno al acceso a la vivienda, la calidad de vida y la cohesión social.
- **Coexistencia de diferentes niveles de renta y diferentes modelos de acceso a la vivienda** (alquiler privado, alquiler social) en las actuaciones integrales, para evitar procesos de segregación social y guetización que al mismo tiempo impidan la gentrificación del casco histórico.
- **Cesión de suelo o inmuebles en el interior de la ciudad** que garantice porcentajes suficientes de vivienda protegida y alquiler social junto con las correspondientes dotaciones públicas (colegios, parques, polideportivos, etc.) en las zonas infradotadas.
- **Definición clara de infravivienda y medidas de control suficientes que aseguren su desaparición.**
- **Incorporación obligatoria de mejoras energéticas en la rehabilitación** que garanticen la calidad de vida y la sostenibilidad a largo plazo del funcionamiento del edificio.
- **Medidas de apoyo fiscal a las actuaciones de rehabilitación protegida.**



UNA POLÍTICA DE FINANCIACIÓN JUSTA

IX UNA POLÍTICA DE FINANCIACIÓN JUSTA.

Los incentivos fiscales y las medidas de apoyo a la compra o al alquiler de vivienda, tal como se han desarrollado hasta ahora, pueden tener un carácter regresivo y beneficiar a las rentas más altas en perjuicio de las más bajas. Por ese motivo, **los incentivos deben replantearse como un instrumento subsidiario y destinarse únicamente a corregir los desequilibrios en el acceso a la vivienda.**

En la situación actual, las desgravaciones fiscales por adquisición de vivienda con hipoteca, las cuentas de ahorro vivienda, los cheques vivienda y cualesquiera otras medidas de apoyo a la propiedad deben ser eliminadas pues suponen fomentar el sobre-endeudamiento familiar.

España carece de un organismo que evalúe los efectos de los incentivos sobre el acceso a la vivienda de la población. Por ello, proponemos la creación de un **organismo evaluador de la política de financiación de la vivienda de carácter independiente** con las siguientes funciones:

- **Garantizar la transparencia en la financiación de la construcción y de la promoción.**

- **Proponer objetivos y medidas de financiación y analizar su grado de cumplimiento.**

- **Analizar el fraude existente y proponer medidas correctoras.**

- **Controlar que las entidades financieras que conceden créditos no financien a empresas en las que a su vez participan**, así como que no puedan asegurar o garantizar operaciones suscritas por otras entidades.



MEMORIA DE LA BURBUJA

X MEMORIA DE LA BURBUJA: EXIGENCIA DE RESPONSABILIDADES.

Sin aprender de los errores cometidos es imposible iniciar una nueva política de vivienda. **Es imprescindible conocer qué decisiones condujeron a este desastre**, quiénes las adoptaron, quiénes hicieron dejadez de sus funciones de control, quiénes se han enriquecido ilícitamente, quiénes pudieron evitarlo y no lo hicieron, etc.

ATTAC Madrid propone que una comisión ajena a partidos políticos, instituciones financieras y grupos empresariales lleve a cabo un **análisis exhaustivo e independiente para exigir las responsabilidades correspondientes a quienes nos han llevado a esta situación y han generado la problemática actual:**

- **Crisis profunda en la que la exposición irreflexiva a los activos en vivienda ha arrastrado a las entidades financieras** a una situación insostenible que ha repercutido gravísimamente en el resto de la sociedad.

- **Millones de personas sobre-endeudadas y cientos de miles desahuciadas o en proceso de desahucio.** Paralelamente, millones de jóvenes sin posibilidades de emanciparse por no poder acceder a una vivienda.

- **Millones de pisos vacíos y barrios enteros transformados en escenarios fantasmagóricos.**

- **Degradación ecológica de nuestros espacios protegidos y entornos urbanos insostenibles en ciudades expandidas sin control.**

La **Campaña de Vivienda de ATTAC Madrid** se ha creado con el fin de analizar las causas de la actual situación de la vivienda en España y elaborar propuestas que permitan convertir el acceso a la vivienda en un derecho exigible ante los poderes públicos.

Este decálogo es la propuesta que consideramos básica para corregir una situación disfuncional e injusta: millones de personas excluidas del acceso a una vivienda digna, una de las edades de emancipación más elevadas de Europa, cientos de miles de desahucios como resultado de un modelo que empujaba exclusivamente a la compra y al endeudamiento excesivo, un parque de vivienda social insuficiente, millones de casas vacías, un urbanismo incontrolado e insostenible, mala calidad de la construcción generalizada, etc.



@attacmadrid
attacmadrid.org
politicadeviviendasocial.blogspot.com