



**SUMARIO DE PROPUESTAS DE REFORMA EN TORNO  
A POLÍTICA DE VIVIENDA Y URBANISMO  
DE LA PLATAFORMA POR UNA VIVIENDA DIGNA  
(Aprobadas: 16/01/2008, Revisadas: 03/12/2014)**

**POLÍTICA PRESUPUESTARIA, FISCALIDAD Y REFORMAS HIPOTECARIAS**

1. Desarrollo de un marco normativo que defina en qué casos se considerará que una vivienda está vacía y creación de un registro de viviendas vacías en cada municipio. Establecimiento de gravámenes fiscales significativos para las viviendas vacías, al igual que en los principales países europeos. Éstos deberán ser progresivos en función del número de viviendas atesoradas por cada propietario y tiempo de desocupación de los inmuebles.
2. Eliminación progresiva de las desgravaciones, cuentas ahorro-vivienda y otras figuras fiscales o financieras que incentiven la inversión o el acceso a la vivienda a través de la compra por medio de financiación externa para nuevos demandantes. Los presupuestos aplicados a estas figuras se orientarán a iniciativas que faciliten directamente el alojamiento sin fomentar el crecimiento de precios y el sobreendeudamiento, garantizando en todo momento el fin social de los fondos. La eliminación de deducciones tendrá carácter retroactivo solo para las rentas más altas.
3. Reforma de la Ley Hipotecaria que limite en las nuevas hipotecas tanto el porcentaje máximo del endeudamiento: 25% del salario, como el número máximo de años de amortización de la deuda: 20 años. Medidas también que traten de paliar el desequilibrio a favor del banco que sufre cualquier afectado por un proceso de embargo.
4. Ampliación de la información previa que las entidades financieras deben suministrar a la firma de una hipoteca. Al menos ha de existir la obligación de mostrar al cliente -y a sus avalistas de haberlos-, la posible evolución de las cuotas mensuales según diferentes tipos de interés, el montante total que corresponderá a intereses al final del préstamo, las series históricas de los tipos de interés, si existe seguro de cobertura de interés, el efecto de particularidades del contrato como las cláusulas suelo e información clara de las consecuencias en caso de impago a todas las partes implicadas.
5. Incremento de las partidas presupuestarias —ya sea a nivel estatal o autonómico— destinadas a políticas de acceso a la vivienda hasta alcanzar en el conjunto y con el horizonte de dos legislaturas, cotas similares al esfuerzo medio de los principales países europeos (2% del PIB).



6. Incremento significativo de la asignación de recursos en la Agencia Tributaria destinados a combatir el fraude fiscal que incide en el sector inmobiliario.
7. Eliminación de ayudas directas, avales, subvenciones y/o rescates a entidades financieras, propietarios, o promotores. En particular se ha de erradicar el uso de fondos y/o recursos públicos para evitar las quiebras de entidades financieras o para evitar la depreciación de activos inmobiliarios de entidades privadas, que han de hacer frente a sus obligaciones liquidando su stock a precio de mercado. Los fondos o avales destinados a estas operaciones deberán canalizarse a otras iniciativas que faciliten el acceso a la vivienda y que garanticen su disfrute por parte de los colectivos sociales más necesitados.
8. Creación de una oficina independiente bajo control público de tasación de vivienda que asegure tasaciones imparciales y ajustadas a la realidad. También que se incida en la obligatoriedad de incluir en las tasaciones la información de qué parte de la tasación hace referencia al suelo, y qué parte a materiales, beneficio promotor, gastos de gestión, etc.
9. Todas las viviendas en régimen de vivienda libre que reciban algún tipo de subvención pública deberán estar sujetas a algún límite en las plusvalías o beneficios que se generen por su venta o alquiler.
10. Reforma de la legislación de las cuentas ahorro-vivienda ya existentes de forma que lo ahorrado pueda destinarse también al alquiler, a formación laboral, a crear una empresa o en definitiva, a cualquier mecanismo que favorezca una proyección personal o profesional.
11. Inclusión del coste de la vivienda también en régimen de compra en el Índice de Precios de Consumo, de manera que se tenga una medida real de la inflación soportada por la ciudadanía también por el coste de la vivienda en propiedad.

## **VIVIENDA PROTEGIDA, PROTECCIÓN SOCIAL Y FOMENTO DEL ALQUILER**

12. Creación de un parque público de viviendas en alquiler de precio económico con el objetivo de alcanzar en dos legislaturas un parque público de viviendas en alquiler del orden del 20% del parque total de viviendas, porcentaje similar al de otros países europeos. El 100% de la nueva vivienda pública ha de destinarse de manera vitalicia al alquiler, con revisiones trienales de la situación familiar.
13. La nueva vivienda pública debe desarrollarse mediante actuaciones alternativas (recompra de inmuebles, rehabilitación con fines sociales, etc.) para poner vivienda protegida en el mercado especialmente a partir de vivienda vacía, sin tener que pasar necesariamente por la nueva construcción.
14. Implementación de medidas paliativas para los afectados por procesos de embargo hipotecario o desahucio de alquiler, mediante reformas legislativas que no generen gasto ni endeudamiento público. Al menos se han de actualizar periódicamente al alza los mínimos inembargables; limitar los intereses de mora y las costas judiciales; establecer moratorias bajo ciertos condicionantes que sean de carácter



obligatorio para las entidades financieras y propietarios, sin costes adicionales para el deudor; mejorar la visibilidad pública de las subastas de inmuebles; incorporar a los desahuciados en situación de exclusión a los programas de vivienda pública; aumentar la potestad de los jueces de variar la sentencia en función del perfil y trayectoria del hipotecado; y poner a disposición un teléfono del desahuciado, la mediación obligatoria de los servicios sociales (antes, durante y después del lanzamiento) y tutela jurídica gratuita sobre cómo prevenir, evitar o, llegado el caso, afrontar y negociar un proceso de embargo o desahucio.

15. Reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos de forma que, al igual que en otros países europeos, se pongan límites a los precios de la vivienda en alquiler. La nueva ley deberá orientarse hacia una bajada generalizada de los precios de los alquileres, a que se ofrezcan más garantías a propietarios y fundamentalmente a los inquilinos, y a que se iguale el trato que disfruta el alquiler frente a la compra. También se ha de establecer una férrea función inspectora de forma que se garantice que las viviendas ofrecidas en alquiler satisfagan unas calidades mínimas y se evite la ingente cantidad de alquileres que se celebran al margen de la ley, que convierte al mercado del alquiler en un foco de fraudes y abusos generalizados.
16. Las viviendas con algún tipo de protección pública nunca dejarán de tenerla. Las administraciones públicas estarán obligadas a ejercer el derecho de tanteo y retracto para las viviendas de protección oficial no sujetas a estas nuevas leyes. Toda vivienda de carácter social, durante toda su vida útil, ha de estar permanentemente ligada a un tratamiento basado en criterios sociales y no en criterios económicos.
17. Bajada drástica de los módulos (precios) de referencia en la vivienda de protección oficial mientras no se produzca la eliminación total de nueva vivienda protegida en propiedad. Eliminación de las tipologías de viviendas protegidas para rentas altas, y bajada del precio del alquiler en la vivienda pública de alquiler. Transitoriamente, la fijación del precio del módulo para viviendas en venta ha de hacerse considerando los ingresos medios de los solicitantes y no sólo los costes de construcción. Los costes de construcción se calcularán incluyendo un margen empresarial tasado en el caso de la promoción privada de vivienda protegida.
18. Crecimiento del parque de vivienda social en alquiler de renta mínima para las familias cuyos ingresos no les permitan acceder ni siquiera a la vivienda protegida. Establecimiento de mecanismos estrictos para el acceso a esta modalidad de vivienda, a través de los servicios sociales. Programas de erradicación de la pobreza energética.
19. Creación de un registro único y de titularidad pública de demandantes de vivienda protegida en cada municipio por el que se adjudique el conjunto de vivienda protegida. Aquellas viviendas protegidas en modalidad de compra que no encuentren adjudicatario en la lista de solicitantes, se ofertarán en la modalidad de alquiler mientras no haya nuevos solicitantes que cumplan los requisitos de acceso.
20. Prohibición del sorteo como método de adjudicación y diseño de baremos equitativos que den prioridad progresiva a los más necesitados. Medidas paliativas especiales destinadas a los colectivos con más urgencia social, entre ellas la prohibición de desahucios o lanzamientos de cualquier tipo en épocas de condiciones climatológicas extremas.



## **GESTIÓN DEL SUELO Y PLANIFICACIÓN URBANA**

21. Los patrimonios públicos de suelo no se podrán monetarizar nunca por parte de las administraciones públicas. En especial se han de prohibir taxativamente todas aquellas figuras legales -como el convenio urbanístico- con las que las administraciones públicas puedan utilizar la planificación urbanística como vía significativa de obtención de ingresos o de generación de servicios a la colectividad.
22. El porcentaje de las reservas de terrenos para vivienda de protección oficial deberá hacerse en función de los registros de demandantes, sin límite superior y con un límite inferior del 50% del total de terrenos. Se condicionarán las licencias de construcción de vivienda libre al estado de los desarrollos de vivienda protegida y se discriminará positivamente en el proceso a los demandantes de primera vivienda.
23. Se han de impedir desarrollos urbanísticos nuevos en los municipios en los que el porcentaje de vivienda vacía o terrenos urbanos no desarrollados sea significativo.
24. Se han de regular detalladamente los casos e impedir los usos no sociales de los porcentajes de suelo de cesión o todos aquellos suelos que los promotores cedan a las administraciones municipales. En especial, se ha de impedir a toda costa que las administraciones públicas especulen con ellos y no los utilicen para ofrecer servicios a la comunidad, en cumplimiento de lo indicado en el artículo 47 de la Constitución.
25. Eliminación de la subasta como método de valoración y asignación de suelo público y de cualquier método que ayude al incremento artificial de los precios del suelo.
26. Puesta en marcha de órganos de participación ciudadana con influencia directa en la gestión del suelo. Ampliación de los mecanismos de información pública para los nuevos desarrollos urbanísticos, así como para conocer la titularidad de los terrenos urbanos sin uso. Creación de un inventario de terrenos y edificios públicos que no vayan a tener uso en el corto plazo con el propósito de utilizarlos para un uso social.
27. Supresión de las leyes autonómicas que permiten la construcción injustificada de particulares en suelo rústico. Asimismo se modificarán las leyes del suelo autonómicas para eliminar los resquicios legales por los cuales una institución pública, especialmente los ayuntamientos, pueden cambiar el uso de un suelo protegido por su valor medioambiental a suelo que se convierta finalmente en urbanizable.
28. Ampliación de los supuestos en los que se puede pedir ante un órgano judicial la paralización de una urbanización basándose en perjuicios medioambientales. Ampliación de la capacidad de jueces para hacer cumplir las sentencias que declaren ilegales desarrollos urbanísticos o construcciones independientemente de su grado de finalización.



## INFORMACIÓN ESTADÍSTICA Y PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR

29. Reforma de la Ley de Censos, con el fin de que los censos se adecuen a las necesidades estadísticas y se realicen con una periodicidad de tres años. Potenciación del crecimiento y difusión de la oficina de estadística de vivienda de ámbito nacional y establecimiento de mecanismos para garantizar su independencia. Esta oficina debe arrojar información exacta sobre la situación del mercado inmobiliario y el desarrollo de las políticas de vivienda a tres niveles: estatal, autonómico y local. Las series de datos han de extraerse de fuentes fidedignas (catastro, registro de la propiedad, etc.) y nunca de entidades privadas con posibles intereses en el sector.
30. Creación de un estudio integral de necesidad sobre demandantes de vivienda de protección oficial y de vivienda libre, estructurado por demanda de vivienda habitual, segundas y terceras residencias, población y otras categorías que muestren el grado de necesidad de los colectivos demandantes a lo largo del territorio nacional.
31. Apertura de oficinas de inspección inmobiliaria en las principales ciudades, que se encarguen de controlar el fraude y velar por la calidad y seguridad del mercado inmobiliario en su conjunto (vivienda protegida especialmente, alquiler y compraventa de vivienda libre). Estas oficinas también deberán servir como canal de denuncia e información de los derechos del consumidor relativos a lo inmobiliario, incluyendo la tramitación de denuncias por incumplimiento del Código Técnico de Edificación en las obras sujetas al mismo, incumplimientos de contratos de alquiler, cláusulas abusivas en hipotecas, etc.
32. Creación de un fondo de compensación, sufragado por las aportaciones de empresas vinculadas al sector, para afectados por irregularidades y fraudes relacionados con el urbanismo. A este respecto, se ha de cumplir la obligación de depositar una fianza suficiente para atender responsabilidades, en caso de querer disolver una empresa de promoción o construcción.
33. Creación de mecanismos para la definición inequívoca de la infravivienda, su catálogo y planes de erradicación. También para asegurar sin excepción el cumplimiento del Código Técnico de Edificación en todas las nuevas viviendas. Implementar medidas para el cumplimiento en alto grado del citado CTE en los proyectos de rehabilitación. Endurecimiento del control de construcciones sobre terrenos con alto riesgo de sufrir inclemencias climatológicas o geológicas graves.
34. Se ha de establecer como norma, que los planes de rehabilitación de viviendas tengan como objetivo prioritario satisfacer la necesidad vital de alojamiento de los ciudadanos por encima de cualquier otro fin.



## REFORMAS LEGISLATIVAS, JURÍDICAS Y DE NIVEL COMPETENCIAL

35. Aprobación de una Ley General de Vivienda que desarrolle el derecho previsto en el artículo 47 de la Constitución y redefina las competencias del Estado y las autonomías, con el fin de que se garantice la igualdad en el derecho a la vivienda de todos los ciudadanos y queden perfectamente delimitadas y coordinadas las competencias en políticas de vivienda, políticas fiscales y supervisión pública del mercado inmobiliario.
36. Reforma de la Ley de Financiación de partidos políticos que asegure la absoluta transparencia y la desvinculación total con el sector inmobiliario evitando a toda costa su interés directo o indirecto en el negocio urbanístico.
37. Aprobación de una Ley de Transparencia y Acceso de los Ciudadanos a la Información Pública que cumpla lo dispuesto en el Convenio del Consejo de Europa para el Acceso a Documentos Oficiales suscrito por España.
38. Nueva Ley de Haciendas locales que impida a las administraciones públicas financiarse a través de los patrimonios públicos de suelo o convenios urbanísticos y que por lo tanto, establezca medios de financiación alternativos.
39. Ampliación de medios y personal de la Fiscalía anticorrupción y de la Fiscalía de delitos urbanísticos. Establecimiento de un programa de sanciones ejemplares para los cargos públicos cuyas decisiones incumplan las leyes relacionadas con la vivienda y el urbanismo. Se ha de garantizar la responsabilidad penal en el caso de incumplimiento de sentencias firmes.
40. Creación de un órgano de supervisión de cuentas públicas (cámara o tribunal de cuentas) en las CCAA que no lo tengan, con un diseño que garantice su independencia. Este órgano tendrá secciones destinadas a la supervisión de cuentas municipales, con inspecciones en diferentes ayuntamientos de la Comunidad Autónoma. Tanto la fiscalía anticorrupción como los tribunales de cuentas deberán ser objeto de una revisión permanente de su funcionamiento y de la elección de sus miembros para garantizar el cumplimiento de sus objetivos y su independencia. Se deberá modificar la dependencia de estas instituciones en la organización del Estado, de forma que la fiscalía anticorrupción deje de depender del Gobierno y los tribunales de cuentas queden integrados en el poder judicial.

Plataforma por una Vivienda Digna  
Comité Interterritorial  
<http://www.viviendadigna.org>  
info[arroba]viviendadigna.org