



SEMINARIO FORMATIVO SOBRE EL RÉGIMEN JURÍDICO Y ECONÓMICO DE LOS ENTES INSTRUMENTALES PÚBLICOS

Gestión de la Vivienda por los entes instrumentales públicos

30 Octubre 2023

- a) La Normativa de Vivienda
- b) Competencias Estatales y de las CC.AA.
- c) La nueva Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda
- b) Capacidad en materia de vivienda de los entes instrumentales
- e) Administración de los Parque Públicos de Vivienda

JOSE MARIA ESCOLASTICO

SUBDIRECTOR GENERAL OAL VIVIENDAS MUNICIPALES DE BILBAO

BASES PARA LA REFLEXION

Entes instrumentales de vivienda



Ideología: discurso que avala una posición.

Tener en en cuenta la secuencia:
Idea- Evidencias (datos cualitativos y cuantitativos que sustentan esa idea)-fuentes.

Perspectiva: punto de vista desde el cual una determinada posición ideológica tiene sentido

¿A quién favorece este discurso?

PLANOS

❖ Político.

❖ Económico.

❖ Social.

❖ Ecológico.

Gestión de la Vivienda por los entes instrumentales públicos

- Dichos parques públicos, casi inexistentes en España si se comparan con la media de la Unión Europea, son fundamentales para garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada a amplios grupos sociales y para poder paliar los efectos de los graves desajustes del mercado. Según las últimas estimaciones del Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, se puede señalar que en España existe *un parque de vivienda social, considerando como tal, exclusivamente, la vivienda en alquiler de titularidad pública, situado en el entorno de las 290.000 viviendas. De las cuales, unas 180.000 son de titularidad de las comunidades autónomas y entidades dependientes, y otras 110.000 viviendas son de titularidad de los ayuntamientos y entidades dependientes*. Este parque de 290.000 viviendas sociales apenas ofrece cobertura a un 1,6 % de los 18,6 millones de hogares que habitan en España, lo que contrasta con los porcentajes sensiblemente superiores al 15 % registrados en algunos de los principales países de nuestro entorno, como Francia, Reino Unido, Suecia, Países Bajos, Austria o Dinamarca, considerando el total del parque de vivienda social
- *El 70 % de los grandes tenedores en España es público o instrumental público.*

Gestión de la Vivienda por los entes instrumentales públicos

- Promoción: gestión de suelo, urbanística, calificación, licencias, financiación.....
- Participación en programas de ayudas y subvenciones
- Registros de demandantes
- Adjudicación de vivienda y recursos residenciales
- Colaboración con entidades privadas.
- Administración de parques públicos (régimen jurídico y protección).
- Coordinación con servicios sociales y juzgados.
- Rehabilitación y regeneración urbana
- Atención a oficinas de desahucios y de vivienda.

Gestión de la Vivienda por los entes instrumentales públicos

- Entidades fantasma desde el punto de vista regulatorio específico.
- Diversidad de modelos formales: tantos como administraciones concurrentes en la materia.
- Transitan desde lo público a lo privado sin solución de continuidad interna.
- Abarcan multifuncionalidad de servicios con trascendencia de la vivienda.

INVIABLES

- ¿COMO LLEGAMOS A ESTA SITUACION ?

Gestión de la Vivienda por los entes instrumentales públicos

1.-La Normativa de Vivienda

Los 4 niveles verticales:

- **Los organismos Internacionales y la Unión Europea.**
- **Las Comunidades Autónomas.** (Madrid 399 folios, Catalunya 571, País Vasco 593, Andalucía 637, Valencia 735). Entorno a 8500 folios de normativa sobre vivienda. Que sumado a los 1225 folios del código de Vivienda del Estado, son 10.000 folios, que no caben en la enciclopedia Larousse.
- **Entidades Locales**
- **Entes Instrumentales**

La poliédrica horizontal Sólido limitado por superficies planas.

Procedimiento Administrativo, Régimen jurídico, contratación pública, función pública, estatuto trabajadores, prevención de riesgos laborales, igualdad, urbanismo, licencias, actividad jurisdiccional, transparencia, mercantil, económico financiera, etc, etc, etc..

¿ COMO LLEGAMOS A ESTA SITUACION ?

Gestión de la Vivienda por los entes instrumentales públicos

2.- Competencias Estatales y de las CC.AA.

- Conforme al artículo 148.3 de la Constitución, todas las Comunidades Autónomas tienen asumida en sus Estatutos de Autonomía, sin excepción, la competencia plena en materia de vivienda
- Legítimo ejercicio de las competencias exclusivas de vivienda asumidas por las Comunidades Autónomas y también por otras Administraciones públicas, particularmente la municipal, a la que se atribuye como competencia propia la promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera en virtud del artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.
- La naturaleza concurrencial de los Planes Estatales de Vivienda.

Gestión de la Vivienda por los entes instrumentales públicos

Competencias Estatales y de las CC.AA.

- Establecer una **regulación básica de los derechos y deberes de los ciudadanos** en relación con la vivienda, así como de los asociados a la propiedad de vivienda, aplicable a todo el territorio nacional.
- – Facilitar el **acceso a una vivienda digna y adecuada** a las personas que tienen dificultades para acceder a una vivienda en condiciones de mercado, prestando especial atención a **jóvenes y colectivos vulnerables y favoreciendo la existencia de una oferta a precios asequibles** y adaptada a las realidades de los ámbitos urbanos y rurales.
- – **Dotar de instrumentos efectivos para asegurar la funcionalidad, la seguridad, la accesibilidad universal y la habitabilidad de las viviendas**, garantizando así la dignidad y la salud de las personas que las habitan.
- – Definir los **aspectos fundamentales de la planificación y programación** estatales en materia de vivienda, con objeto de favorecer el ejercicio del derecho constitucional en todo el territorio.
- – **Regular el régimen jurídico básico de los parques públicos de vivienda**, asegurando su desarrollo, protección y eficiencia para atender a aquellos sectores de la población con mayores dificultades de acceso.
- – Favorecer el **desarrollo de tipologías de vivienda adecuadas** a las diferentes formas de convivencia y de habitación, favoreciendo la adaptación a las dinámicas y actuales exigencias de los hogares.
- – Mejorar la protección en las **operaciones de compra y arrendamiento de vivienda**, introduciendo unos mínimos de información necesaria para dar seguridad y garantías en el proceso.

Gestión de la Vivienda por los entes instrumentales públicos

3.- La nueva Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

- se configuran las políticas destinadas a satisfacer el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada como un *servicio de interés general*, tanto mediante la creación y gestión de parques públicos de vivienda como a través de aquellas actuaciones, públicas y privadas, que tengan por objetivo la provisión de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública

El ejemplo regulatorio del régimen jurídico y de protección de los parques públicos de vivienda

Gestión de la Vivienda por los entes instrumentales públicos

La nueva Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

Parques públicos de vivienda: Régimen jurídico y protección.

- Art 3: Definiciones: en defecto regulación autonómica (y local ?)

- F.VIVIENDA PROTEGIDA

F1º: Vivienda Social: pública y en cualquier fórmula de tenencia temporal para personas no pueden acceder al mercado y con independencia de su situación administrativa.

F2.º: Vivienda protegida de precio limitado: necesidad permanente.

G. VIVIENDA ASEQUIBLE INCENTIVADA

K. GRAN TENEDOR: más de 10 inmuebles urbanos uso residencial (5 en tensionadas)

Gestión de la Vivienda por los entes instrumentales públicos

La nueva Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

Parques públicos de vivienda: Régimen jurídico y protección.

- Art. 2 : Fines de la política de vivienda:
- F: FAVORECER desarrollo, gestión y mantenimiento parques para asegurar oferta significativa y estable a sectores sociales necesitados mediante inversión en todos ámbitos territoriales.
- i: APOYAR existencia parques sociales de vivienda de entidades del 3 sector complementarios a los públicos, para vulnerables, especialmente menores.
- ñ: GARANTIZAR igualdad de género, edad, capacidad y territorialidad, en todos los niveles y fases.
- o: CONTROLAR y GARANTIZAR uso responsable recursos públicos suficientes, y en la gestión parques públicos la corresponsabilidad de sus ocupantes.
- R: FOMENTAR transparencia y garantizar la participación.

Gestión de la Vivienda por los entes instrumentales públicos

La nueva Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

Parques públicos de vivienda: Régimen jurídico y protección.

- Art. 4 Servicio de interés general: **para orientar la financiación**: parques públicos de vivienda, rehabilitación, accesibilidad, etc. *Los servicios de interés general indicados en el apartado anterior podrán ser ejecutados de manera directa por las Administraciones públicas o sus entes instrumentales o dependientes, o bien, podrán realizarse a través de acuerdos con los propietarios, con las entidades legalmente constituidas del tercer sector y de la economía social, o a través de diferentes fórmulas de colaboración público-privada, en cumplimiento del marco legal vigente atendiendo a la naturaleza de la colaboración*
- Art. 7 Principios rectores de la garantía de la función social: corresponde a las administraciones públicas y especialmente vulnerables con menores, a través de **MECANISMOS EFECTIVOS**.
- Art. 8: DERECHOS DEL CIUDADANO: Acceder a la información y poder registrarse y participar.
- Art. 9: DEBERES: Atender a la especial importancia del parque públicos de vivienda y mantenerlo.

Gestión de la Vivienda por los entes instrumentales públicos

La nueva Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

Parques públicos de vivienda: Régimen jurídico y protección.

- Art. 10: Régimen jurídico del derecho de propiedad: actuación concertada y coordinada administración competente. 2.c) *Gestión directa por parte de las Administraciones Públicas o sus entes instrumentales, o en colaboración con terceros, de los parques públicos de vivienda.*
- Art. 16: Vivienda Protegida: destinada a vivienda habitual adjudicada transparentemente, a personas sin vivienda y con ingresos máximos, y calificadas permanentemente o mínimo 30 años (salvo descalificación) con derecho adquisición preferente.
- Art. 17. Vivienda asequible incentivada: todo tipo.
- Art. 20. Colaboración entre administraciones públicas (y sus entes) : hasta 80 años.
- Art. 24. Planes estatales: c, parques públicos de vivienda y f, acceso a la vivienda jóvenes y vulnerables y: SERVIR TRAMITE INTERMEDIACION Y CONCILIACION PREVIOS a la demanda (D.Adicional 4ª correr con los gastos).
- Art. 25. Colaboración público-privada y fondo de vivienda asequible.

Gestión de la Vivienda por los entes instrumentales públicos

La nueva Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

Parques públicos de vivienda: Régimen jurídico y protección.

- **TITULO III: PARQUE PUBLICOS DE VIVIENDA**

- **Art. 27. Concepto, finalidad y financiación:**

- contribuir al buen funcionamiento del mercado, y hacer efectivo e derecho a la vivienda, especialmente vulnerables y jóvenes.
- Incentivará con planes y se establecerán objetivos específicos.
- integrados por todo lo que diga la legislación de la comunidad autónoma, POR EJEMPLO... Cualquier otra vivienda.
- ASEGURAR LA FINANCIACIÓN: Fianzas para vivienda MAS sanciones por incumplimiento de la función social de la vivienda MAS gestión y enajenación.

- **Art. 28. Criterios orientadores en la gestión de los parque públicos de vivienda:**

- gestionar directa o indirectamente parques público de vivienda.
- mediante derecho de superficie o concesiones reservando la titularidad del suelo.
- Asignar recursos a tercer sector para hacer más próxima y eficiente la gestión
- Enajenar a entidades del tercer sector

Gestión de la Vivienda por los entes instrumentales públicos

La nueva Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

Parques públicos de vivienda: Régimen jurídico y protección.

- Art. 29: Destino de los parques públicos de vivienda: cualquier régimen de tenencia según legislación de la administración competente, para vulnerables con menores (no cita jóvenes), y puede según su legislación desarrollar sistemas de evaluación.
- **CAPITULO II: Información y transparencia en materia de vivienda y suelo.**
- Art. 32: Parque público de vivienda: El Estado creará un inventario de vivienda social en una memoria (con acciones a 4 años) actualizada anualmente con el mapa.
- Art. 33: Lo mismo respecto a las inversiones en programas de política de vivienda.
- Art. 34: Lo mismo caracterización del parque de vivienda y vivienda deshabitada o vacía.
- Art. 35: Lo mismo Caracterización de la demanda.
- Art. 36: Lo mismo suelo público disponible para vivienda.

Gestión de la Vivienda por los entes instrumentales públicos

La nueva Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

Parques públicos de vivienda: Régimen jurídico y protección.

- DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA: Las viviendas del parque público de vivienda se rigen por la Ley, que se remite a la Ley autonómica o local o regulación con competencia. La calificación por su régimen normativo.
- DISPOSICION TRANSITORIA SEGUNDA:
 - Si en un año no hay objetivos del art. 27: REFERENCIA GENERAL en 20 años el 20 % de vivienda social en municipios si tienen zonas tensionadas.
 - Determinar anualmente las cantidades invertidas y el avance de los objetivos en financiación de TANTEOS Y RETRACTOS .
- DISPOSICION TRANSITORIA TERCERA: Exención administración pública de la conciliación o intermediación en desahucios suspendidos.

Gestión de la Vivienda por los entes instrumentales públicos

La nueva Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

Parques públicos de vivienda: Régimen jurídico y protección.

- DISPOSICION FINAL 5ª: Modificación de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil.
 - ❖ Grandes tenedores (**PARQUE PUBLICOS del 3.k**): para recuperar la posesión **acreditar si se encuentra o no en situación de vulnerabilidad**, suplido por declaración responsable o falta de consentimiento.
 - ❖ Grandes tenedores para recuperar la posesión DEMANDAR previamente a **intermediación o conciliación** de las administraciones públicas, si es ENTIDAD PUBLICA DE VIVIENDA tiene que acreditar ha usado intermediación por sus servicios

Gestión de la Vivienda por los entes instrumentales públicos

4.- Capacidad en materia de vivienda de los entes instrumentales



Gestión de la Vivienda por los entes instrumentales públicos

4.- Capacidad en materia de vivienda de los entes instrumentales

- Desde la libertad de configuración jurídica y financiera (con limitaciones superables) y de adscripción de recursos y medios, aparentemente existe una capacidad plena de actuación en materia de vivienda, por parte de los entes instrumentales.
- Teniendo en cuenta las competencias y funciones horizontales y verticales que articula la legislación vigente, los entes instrumentales debieran constituir el eje o pilar de actuación en materia de vivienda, en cooperación colaboración, subordinación o cualquiera de las herramientas de relación entre la administración matriz y el ente.
- Parcialmente el Estado se ha preocupado de los entes instrumentales sociedad urbanística: Real Decreto 1169/1978, de 2 de mayo, sobre creación de Sociedades Urbanísticas por el Estado, los Organismos autónomos y las Corporaciones Locales, de acuerdo con el artículo 115 de la Ley del Suelo.
- En la práctica las competencias son heroicas: sin regulación, sin medios económicos, sin recursos humanos, vinculados a adhesiones personales

Gestión de la Vivienda por los entes instrumentales públicos

4.- Capacidad en materia de vivienda de los entes instrumentales

- DESREGULACION Y DESLEGITIMACION: INSOSTENIBILIDAD



Gestión de la Vivienda por los entes instrumentales públicos

5.- Administración de los Parque Públicos de Vivienda

- **Administración del parque público y las necesidades sociales en el ámbito del alojamiento.**
- **Intervención social en la gestión de vivienda y gestión de los aspectos físicos de la vivienda**
 - Colectivos vulnerables de especial atención en materia de alojamiento: necesidades específicas y programas de alojamiento social adaptados.
 - Situaciones de infravivienda, chabolismo y sintecho.
 - Familias vulnerables, familias monomarentales
 - Personas refugiadas e inmigración
 - Personas mayores, jóvenes...
- **Actuaciones ante riesgo de pérdida de la vivienda habitual.**
- **Actuaciones de apoyo a programas de rehabilitación de vivienda en propiedad.**
- **Soluciones de alojamiento temporal y de emergencia.**
- **La Gestión de la adjudicación y asignación de vivienda**
- **Tratamiento de las obligaciones del contrato : Incumplimientos legales.**
- **Desahucios:**
- **Los aspectos de comunidad en la gestión de patrimonio**

Gestión de la Vivienda por los entes instrumentales públicos

5.- Administración de los Parque Públicos de Vivienda

La caracterización del incumplimiento contractual del pago de la renta.

- Los **3 ejes** de actividad de la administración eficiente de los parques de vivienda en alquiler: DIGNIDAD, CONVIVENCIA y SOSTENIBILIDAD.
- SOSTENIBILIDAD: cobrar las rentas. SUBVENCIONAR.
- Sin gestión de impagados desaparecen los vínculos de identificación políticos y sociales: el sistema de vivienda se transforma en una “cuestión compleja”.
- El fracaso de las medidas contractuales de integración: [lanzamiento](#).

EFFECTOS:

- Miedo
 - Contagio
 - Insostenibilidad
 - Deslegitimación
 - Exclusión
- SOCIEDAD + LEGALIDAD + SOSTENIBILIDAD: UNA TENSION NO RESULETA.

Gestión de la Vivienda por los entes instrumentales públicos

5.- Administración de los Parque Públicos de Vivienda

- **290.000 viviendas sociales en alquiler (y regímenes concomitantes)**, De ellas, 180.000 son de titularidad de las comunidades autónomas y otras 110.000 del sector público local.
- Movilizar el 5 % (*no ocupadas, okupadas ilegalmente, en falta de pago de la renta o del precio diferido, subarrendadas, o con problemas de convivencia*), suponen 14.500 viviendas.
- En España, entorno a 15000 viviendas pueden ser puestas a disposición de la ciudadanía que lo necesita en 2 años.
- Construir 15.000 viviendas supone entorno a 2.000 millones de euros.
 - El gasto de España en vivienda social (sin Fondos Next y rehabilitación), son 990 millones.

Gestión de la Vivienda por los entes instrumentales públicos

5.- Administración de los Parque Públicos de Vivienda

- ¿ Son sostenibles los parque públicos en alquiler en España ?



- **SERVITIZACION**

- Seguridad jurídica.
- Medios técnicos y materiales.
 - Legitimación.
 - Administración.



SECRETARÍA DE ESTADO DE
PRESUPUESTOS Y GASTOS



Visor de Cuentas
de Entidades
Públicas Estatales



Entidades del sector público administrativo estatal

<https://www.pap.hacienda.gob.es/VisorXBRL/pagMenuPrincipalCuentas.aspx>

OBRA PIA DE LOS SANTOS LUGARES

AGENCIA ESTATAL DE ACCESO A LA VIVIENDA

- *Observatorio de los parques públicos de vivienda.*
- *Desarrollo normativo .*
- *Profesionalización.*
- *Intercambio de conocimiento.*
- *Mecanismos de financiación y*

Gestión de la Vivienda por los entes instrumentales públicos:

la *urgente necesidad de declaración de zona tensionada*



shutterstock.com - 616842821

JOSE MARIA ESCOLASTICO

Subdirector General OAL Viviendas Municipales de Bilbao

jmescolastico@vmm.bilbao.eus