



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

### Del preámbulo

La vivienda es una de las preocupaciones más importantes para la ciudadanía catalana, que ve como desde hace años los precios de este bien de primera necesidad han aumentado muy por encima de su salario, lo que obliga a las familias –en el mejor de los casos– a endeudarse hasta límites que ponen en peligro su capacidad de consumo, con plazos de amortización de los préstamos cada vez más largos y sujetos a los riesgos e incertidumbres ante cambios futuros, ya sean laborales, familiares o de tipos de interés. La oferta de viviendas en alquiler es manifiestamente insuficiente o no es competitiva, dado que las rentas son elevadas en comparación con las cuotas hipotecarias a largo plazo. En consecuencia, cada vez más los sectores sociales sensibles, tales como los jóvenes, las personas de la tercera edad, los inmigrantes y las personas en situación de riesgo, sufren situaciones de exclusión del derecho a la vivienda.

Se pretende garantizar el derecho a la vivienda, dando por sentado que este derecho incluye el entorno urbano en el que se integra. El texto reconoce también que hay conexiones entre el derecho a la vivienda digna y adecuada y otros derechos constitucionales que no son posibles sin el primero.

Una novedad de la Ley consiste en considerar la provisión de viviendas destinadas a políticas sociales como un servicio de interés general, en la línea del pronunciamiento del Parlamento Europeo en materia de vivienda social. El sector público supera así el papel de espectador pasivo del mercado inmobiliario y se compromete a adoptar medidas orientadas a la existencia de viviendas asequibles suficientes y adecuadas para la población, ya sea generándolas él mismo o bien en colaboración con la iniciativa privada o con la iniciativa de carácter social, el denominado «tercer sector», cada vez más relevante en el ámbito de las iniciativas para hacer asequible la vivienda. Esta opción permite articular la actividad pública dentro del marco normativo estatal y comunitario y dar más relieve al sector público local como proveedor de suelo y de promoción de viviendas de protección, ya sea por iniciativa directa, mediante entes instrumentales, o mediante convenios con la Generalidad y sus organismos especializados.

Entre las actuaciones susceptibles de ser protegidas destacan las relativas a la mediación en el ámbito del alquiler social para potenciar la aportación de viviendas privadas hacia este objetivo, la posibilidad de firmar contratos de copropiedad entre la Administración y los particulares como nueva fórmula de acceso a la vivienda y **la introducción de uno de los instrumentos básicos de los estados del bienestar en materia de vivienda, como la ayuda directa a las familias para hacer frente al coste de la vivienda de alquiler**. Se favorece así la inserción social y se evitan desahucios socialmente no aceptables.

### **Artículo 68. Actuaciones susceptibles de ser protegidas.**

2. Tienen la condición de actuaciones susceptibles de ser protegidas, además de las establecidas por el apartado 1, la mediación social en el ámbito del alquiler y la gestión de viviendas de inserción, entre otras acciones dirigidas a evitar la exclusión social residencial.

### **Artículo 69. Mediación social en el alquiler de viviendas.**

1. El departamento competente en materia de vivienda debe establecer un sistema de concertación pública y privada para estimular a los propietarios y a los inversores privados a poner en el mercado de alquiler viviendas destinadas a las personas y unidades de convivencia con dificultades de cualquier orden para acceder al mercado de la vivienda.

### **Artículo 70. Viviendas de inserción.**

1. El Gobierno debe velar para que las entidades sin ánimo de lucro y los servicios sociales municipales que llevan a cabo actividades y programas de inserción social puedan disponer de un volumen de viviendas de inserción, tal y como son definidas por el artículo 3.i, suficiente para atender las necesidades de este tipo que se detecten en cada municipio.

2. En el marco de los programas sociales de integración y en los términos que determina la normativa vigente en materia de servicios sociales, las administraciones competentes deben adoptar actuaciones específicas de dotación de viviendas de inserción para los sin hogar.

3. El departamento competente en materia de vivienda debe establecer ayudas para subvenir a los costes de gestión de las viviendas de inserción gestionadas por entidades sin ánimo de lucro o por los servicios sociales municipales.

#### **Artículo 72. Sistema de prestaciones para el pago del alquiler.**

1. El departamento competente en materia de vivienda debe establecer un sistema de prestaciones para el pago del alquiler para las personas y las unidades de convivencia residentes en Cataluña con ingresos bajos y moderados a las que el coste de la vivienda puede situar en riesgo de exclusión social residencial o dificultar el proceso de inserción social.

2. El sistema está integrado por dos tipos de prestaciones:

a) Prestaciones permanentes para el pago del alquiler.

b) Prestaciones de especial urgencia para el pago del alquiler o de cuotas de amortización hipotecaria en situaciones especiales.

---

#### **Ley 13/2009, de 22 de julio, de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.**

El objeto de la presente ley es crear la Agencia de la Vivienda de Cataluña con la finalidad de disponer de una herramienta administrativa que facilite la respuesta de la Generalidad a los retos actuales existentes en Cataluña sobre una materia tan estratégica como la vivienda, expresados en el Pacto nacional para la vivienda 2007-2016. Una de las medidas del Pacto es la creación de la Agencia como instrumento para tratar el crecimiento y diversificación de las responsabilidades públicas en materia de vivienda de forma articulada y coherente. El hito esencial de este proceso fue la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que debe ser la pieza clave de la nueva política de la Generalidad en este ámbito, y ahora, por medio de la presente ley, se crea un instrumento organizativo que ha de permitir una adecuada ejecución de esta política. La Ley se aprueba al amparo de las competencias de la Generalidad en materia de vivienda, de acuerdo con lo que disponen el artículo 137 del Estatuto de autonomía de Cataluña y el artículo 148.1 de la Constitución española.

La Agencia de la Vivienda de Cataluña, de acuerdo con las tendencias organizativas del sector público más recientes, garantiza la posibilidad de combinar con agilidad las diversas técnicas de derecho público y derecho privado que ofrece el ordenamiento jurídico. De este modo, la Agencia de la Vivienda de Cataluña ha de permitir que la Generalidad disponga de una estructura organizativa con la suficiente fuerza para desarrollar las políticas de vivienda de acuerdo con el objetivo estratégico de plena eficacia y máxima proximidad a las distintas partes del territorio.

#### **Artículo 2. Objetivos y principios de actuación.**

1. Los objetivos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña son ejecutar y gestionar las políticas de vivienda que son competencia de la Generalidad y, especialmente, ejecutar las actuaciones públicas de la Generalidad con relación al crecimiento de la población satisfaciendo sus necesidades en materia de vivienda y garantizando la proximidad al territorio.



2. La gestión integrada de las actuaciones públicas en materia de vivienda debe desarrollarse de acuerdo con los principios de subsidiariedad, coordinación, cooperación y colaboración con los entes locales, y en concertación, si procede, con otros entes de carácter público o privado.

### **Artículo 3. Funciones.**

1. Corresponden a la Agencia de la Vivienda de Cataluña las siguientes funciones:

f) ejecutar programas sociales relacionados con la vivienda.

g) Evitar que ninguna persona quede excluida de una vivienda por motivos económicos y garantizar la estabilidad y seguridad de los residentes más vulnerables.

---

### **Cuatro cifras a considerar**

**Población Catalunya:** 6.470.300 españoles + 889.500 extranjera = 7.359.800 personas.

Densidad población, 232 habitante/km<sup>2</sup>

Población activa 3.751.000 // ocupada 3.159.000 // tasa paro 15,7 %

### **Hogares, 2.980.600**

- En propiedad totalmente pagada a... .....1.241.400 (41,64%)
- De compra con pagos pendientes..... 879.300 (29,59%)
- De alquiler ..... 737.900 (24,75%)
- Cedidas gratuitamente u otro tipo alquiler... 121.900 (4,08%)

### **Programas sociales de vivienda 2017**

Presupuesto global Agencia ..... 252 MEUR

- Prestaciones alquiler, 59.912 unidades convivencia (UC )... 112,1 MEUR
- Ayudas urgencia 2.549 ( UC )..... 5MEUR
- Ayudas alquiler en parque público 5.950 UC ..... 7,4MEUR
- Red viviendas inclusión social 2.020 viviendas... 3.4 MEUR
- Programa mediación alquiler ..... 8.643 viviendas
- Parque de gestión pública ..... 17.000 viviendas