
ALERTA PARA PROMOTORES SOCIALES DE VIVIENDA (COOPERATIVAS Y FUNDACIONES): EMPIEZA LA CARRERA PARA LA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS EN BARCELONA

La vivienda se ha convertido en uno de los ejes principales de las actuales políticas de intervención pública. Y al respecto destaca el fomento, proyección e impulso de la vivienda social. Son varios los retos que presenta su correcta articulación y viabilidad, en concreto y principalmente:

- **La correcta delimitación y regulación de las distintas figuras de vivienda social.** En la actualidad sigue existiendo confusión entre la categorización, regulación y delimitación de lo que se constituye como vivienda asequible y vivienda de protección oficial en sus modalidades de régimen general y especial (y el frágil equilibrio en el que se encuentra el régimen concertado).
- **La oferta de suelo y edificios susceptibles de ser rehabilitados para este tipo de promociones.** Entramos en un escenario en el que la definición de las técnicas urbanísticas que permiten la aplicación de mecanismos de rehabilitación y regeneración en este ámbito no han alcanzado el deseado grado de madurez y sostenibilidad en relación con el adecuado tratamiento de la función social de la propiedad.

A lo anterior se suma, la dificultad de acceso a suelo urbano o urbanizado a un precio que permita la viabilidad económica de estas iniciativas.

- **La falta de definición y promoción de procedimientos para la obtención de subvenciones y ayudas.** Una buena gestión de los recursos públicos en este ámbito propiciaría el fomento de la inversión en vivienda social.
- **La definición de fórmulas de colaboración público-privada** que permitan movilizar la gestión de este tipo de viviendas.

Teniendo en cuenta la fotografía anterior, el Ayuntamiento de Barcelona y “l’Institut Municipal de l’Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB), “l’Associació de Gestors de Polítiques Socials d’Habitatge de Catalunya (GHS), la “Federació de Cooperatives d’Habitatges de Catalunya”, la “Coordinadora de Fundacions d’Habitatge Social” (COHABITAC) y “l’Associació Xarxa d’Economia Solidària”(XES), formalizaron el Convenio Marco para la provisión de viviendas destinadas a alquiler asequible y cesión del derecho de uso (Co-Vivienda) mediante la constitución de un derecho de superficie a favor de entidades sociales sin ánimo de lucro sobre solares y fincas municipales del Ayuntamiento de Barcelona provenientes del Patrimonio Municipal del Suelo y Vivienda.

Mediante dicha actuación, se ponen a disposición de dichas entidades **15 solares y 3 edificios** que forman parte del patrimonio público del Ayuntamiento de Barcelona (algunos adquiridos mediante el ejercicio del derecho de adquisición preferente que se aprobó mediante la polémica aprobación de la denominada “Modificación del Plan General Metropolitano del 30%”.

Ahora, está abierta la fase de presentación de proyectos por un plazo muy breve de tiempo (hasta el 28 de febrero). De acuerdo con lo anterior **¿qué cuestiones deben tenerse en cuenta para poder optar a dichos proyectos?**

Los resumimos a continuación:

1. **¿Qué objetivo persigue la convocatoria?**: Incrementar el parque público de vivienda destinado a políticas sociales mediante la construcción de obra nueva o rehabilitación de edificios existentes.
2. **¿Qué tipo de operadores pueden presentar proyecto?**: Fundaciones y Cooperativas de vivienda constituidas sin ánimo de lucro y que estén homologadas como promotores sociales de vivienda o tengan la aptitud para estarlo en el momento de adjudicarse el proyecto (artículo 51.2. a del TRLUC). **IMPORTANTE**: se excluyen a los promotores privados.
3. **¿Bajo qué modalidades se puede explotar la promoción?**: Alquiler social o co-vivienda en régimen de cesión de uso (figura distinta al *coliving*).
4. **¿Las viviendas son libres?**: No, se califican como viviendas de protección oficial y quedan sujetas a su régimen (los precios de alquiler se establecen bajo la modalidad de régimen general).
5. **¿Puede desarrollarse otro uso distinto al de vivienda?** Sí, el de local.
6. **¿Las viviendas pueden destinarse a alojamiento temporal o rotacional?**: No, son viviendas que constituyen con carácter permanente la residencia del inquilino.
7. **¿Qué requisitos de solvencia se exigen a las Fundaciones y Cooperativas para presentar el proyecto?**: Se establecen dos supuestos, **(i)** acreditación de experiencia en la promoción de vivienda social de 30 viviendas de protección oficial en los últimos 15 años; **(ii)** acreditación indirecta mediante la suscripción de un contrato con una gestora que acredite la promoción de 100 viviendas de protección oficial en los últimos 15 años o dos promociones que como mínimo sumen 30 viviendas.
8. **¿Existe algún proyecto que se considere prioritario adjudicar?**: Sí, dos proyectos de co-vivienda para seniors y un proyecto de co-vivienda para personas con discapacidad intelectual. **IMPORTANTE**: estos proyectos se excluyen del régimen de protección oficial.
9. **¿Bajo qué título jurídico se articulará el proyecto una vez adjudicado?**: Mediante la constitución de un derecho de superficie que se formalizará en documento público en el plazo máximo de 3 meses desde la adjudicación del proyecto.
10. **¿Para qué plazo se otorga el derecho de superficie?**: Por un plazo de 99 años. Transcurrido dicho plazo la propiedad revertirá al Ayuntamiento de Barcelona.

11. **¿Dicho derecho de superficie es transmisible?**: Sí, si se transmite a otra entidad sin ánimo de lucro para que únicamente gestione los contratos de alquiler o los contratos derivados del régimen de co-vivienda y siempre y cuando dicha transmisión se realice en el plazo máximo de 1 año desde la escritura de finalización de la obra. Las ulteriores transmisiones deben ser autorizadas por el Ayuntamiento de Barcelona con reserva a su favor de un derecho de tanteo y retracto.
12. **¿El derecho de superficie está sujeto a un canon?**: Sí, durante la amortización de la financiación bancaria para la construcción y con un máximo de 25 años, el canon será de 0 euros. A partir de la amortización del préstamo o del transcurso de 25 años, el canon será de 1,43 €/m² construido.
13. **¿La construcción de nueva planta o la rehabilitación está sujeta a licencia?**: Sí, la construcción se sujeta a todas las licencias, permisos y autorizaciones necesarios. El plazo máximo para la solicitud de la licencia es de 6 meses desde el otorgamiento de la escritura pública de cesión del solar o finca en derecho de superficie. El plazo para ejecutar las obras es de 2 años des del otorgamiento de la licencia de obras. El incumplimiento de dichos plazos determina la resolución del derecho de superficie.
14. **¿Debe obtenerse la calificación definitiva de vivienda?**: Sí, en el plazo máximo de 4 años desde la constitución del derecho de superficie. El incumplimiento de dicho plazo determina la resolución del derecho de superficie.
15. **¿Quién ejecuta la promoción?**: La construcción puede ejecutarse **(i)** mediante la propia fundación o cooperativa (entidad social constructora) o **(ii)** en régimen de UTE (pero el titular del derecho de superficie siempre será la fundación o cooperativa social).
16. **¿Bajo qué modalidad se “comercializará” la promoción?**: Bajo la modalidad de llave en mano y con precio cerrado con constructoras de acreditada solvencia.
17. **¿Qué gastos deberán asumirse además del canon?**: Todos los asociados a la ejecución y gestión de la promoción (redacción de proyectos, visados licencias, construcción, etc.).
18. **¿Puede optarse a subvenciones?**: Sí, se podrá solicitar al Ayuntamiento de Barcelona una subvención retornable consistente en el 7% del coste total de la promoción.

De acuerdo con lo expuesto se abre una nueva línea de actuación para la promoción de vivienda social en la que la correcta definición de los proyectos y la monitorización de su ejecución y gestión devienen de trascendental importancia para asegurar el éxito de la promoción.

Silvia Mañá, Socia
Departamento de Derecho Público de Fieldfisher JAUSAS
silvia.mana@fieldfisher.com

El contenido de esta publicación es meramente informativo, sin que el interesado deba tomar una decisión basada en la misma; en tal caso debería solicitar asesoramiento jurídico específico adaptado a sus circunstancias concretas.