



**APORTACIONES DE EAPN
CASTILLA Y LEÓN AL
ANTEPROYECTO DE LEY DE
MODIFICACIÓN DE LA LEY
9/2010, DE 30 DE AGOSTO,
DEL DERECHO A LA VIVIENDA
DE LA COMUNIDAD DE
CASTILLA Y LEÓN**

Agosto 2021
Elaborado por: EAPN Castilla y León



Contenido

1. PRESENTACIÓN DEL DOCUMENTO.....	3
2. DIAGNÓSTICO.....	3
3. APORTACIONES ESPECÍFICAS AL ARTICULADO	6
4. CONCLUSIONES	14

APORTACIONES DE EAPN CASTILLA Y LEÓN AL ANTEPROYECTO DE LEY DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 9/2010, DE 30 DE AGOSTO, DEL DERECHO A LA VIVIENDA DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN.

1. PRESENTACIÓN DEL DOCUMENTO

Este documento incluye las aportaciones de la Red de Lucha Contra la Pobreza y Exclusión Social de Castilla y León (en adelante EAPN CyL o la Red) al Anteproyecto de Ley de Modificación de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la comunidad de Castilla y León. EAPN CyL está formada por veinte entidades de ámbito social que trabajan con grupos de población y personas vulnerables en Castilla y León desarrollando programas, servicios y apoyos dirigidos a la erradicación de la pobreza y de la exclusión social en esta comunidad autónoma. La Red conforma un espacio de recogida de conocimiento, experiencia y reflexión fruto de las veinte entidades que la forman y su trayectoria en el sector, a raíz de lo cual propone mejoras a la política social en cada uno de los ámbitos que interfieren en las situaciones de vulnerabilidad que derivan en exclusión social y/o pobreza.

El derecho a la Vivienda y el acceso a la misma se ha convertido en nuestra comunidad autónoma desde la pasada crisis económica en el determinante social más importante para explicar los procesos de exclusión social y de las situaciones de pobreza, por encima del empleo¹, y la actual crisis sanitaria ha vuelto a poner de manifiesto esta realidad, agravando los problemas estructurales que existen en el ámbito de la Vivienda en España y en Castilla y León, evidenciando la necesidad de políticas fuertes y cohesionadas que apuntalen el derecho a la Vivienda y garanticen su equidad para toda la población. Es por esto por lo que EAPN CyL valora positivamente la iniciativa de la Administración Pública de desarrollar una modificación a la Ley 9/2010, de 30 de agosto, enfocada a lograr la efectividad del derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada.

2. DIAGNÓSTICO

En septiembre de 2020 el Observatorio de Vivienda y Suelo, dependiente del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, publicó el Boletín Especial Vivienda Social 2020. Estructurado en tres capítulos, tiene como objetivo realizar una aproximación a la realidad de la vivienda social en España; un ámbito a menudo marcado por un menor volumen de datos e indicadores en comparación con el parque de vivienda libre,

¹ FOESSA (2019): **VIII informe sobre exclusión y desarrollo social en España (resumen)**. Madrid: Fundación Foessa

pero que es instrumento clave para el ejercicio real del derecho a una vivienda digna y adecuada, en consonancia con el artículo 47 de la Constitución Española.

El primer capítulo analiza la actividad de promoción de vivienda protegida en España desde 1980 hasta 2019, estudiando tanto la proporción de vivienda protegida sobre el total de vivienda construida, como sus cifras en relación con la población y los hogares. El segundo capítulo analiza el parque disponible de vivienda social, o de titularidad pública. El tercer capítulo analiza la inversión en políticas de vivienda, tanto a nivel estatal como en las comunidades autónomas.

El documento informa de que existe en España un parque de vivienda social de aproximadamente 290.000 viviendas, de las cuales unas 180.000 son de titularidad de las CC.AA. y entidades dependientes, y el resto de titularidad de ayuntamientos y entidades dependientes; lo cual significa que el parque de vivienda social en España se sitúa en torno al 2,5% respecto de las viviendas principales (6 puntos porcentuales por debajo de la media de los países de la Unión Europea, según datos de Eurostat) y una cobertura de 1,6% de los 18,6 millones de hogares que existen a nivel nacional. La vivienda protegida destinada al alquiler se ha caracterizado en España por una presencia significativamente inferior a la destinada al régimen de propiedad, siendo muy limitada la proporción de viviendas destinada a la autopromoción.

En Castilla y León la trayectoria de la vivienda protegida en las últimas cuatro décadas muestra cómo el número de viviendas libres terminadas prácticamente duplica a los nuevos hogares, que a su vez doblan al número de viviendas protegidas construidas en este periodo. En lo que respecta a la distribución porcentual de calificaciones provisionales, la vivienda protegida de alquiler ha sido en Castilla y León, al igual que en otras muchas comunidades autónomas, escasa (Castilla y León: 8,5%; Aragón: 8%; Cantabria: 9%; Castilla-La Mancha: 2%; Extremadura: 6%; La Rioja: 7%).

Con respecto a la inversión en vivienda efectuada por las comunidades autónomas, se observa cómo tras el progresivo incremento que tuvo lugar entre 2002 y 2009, se produce una notable reducción entre 2010 y 2013. Esta tendencia cambia entre los años 2014 y 2019 registrándose un nuevo repunte, si bien es cierto que queda lejos de los niveles registrados en 2008 y 2009. En Castilla y León, la inversión en vivienda por habitante en 2019 fue de 18,4 euros y el promedio del periodo 2002-2019 fue de 34,4 euros frente al 37,3 de media nacional.

La **pérdida de vivienda y el endeudamiento** es otro de los factores preocupantes que impiden la efectividad del derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada. Según Foessa², la mirada a la exclusión en la dimensión de la vivienda se compone de 8 indicadores: infravivienda, deficiencias graves en la construcción, insalubridad,

² FOESSA (2019): **Focus Vulneración de Derechos: Vivienda**. Madrid: Fundación Foessa, Caritas Española. Disponible en: <https://caritas-web.s3.amazonaws.com/main-files/uploads/sites/16/2019/06/Focus-Vivienda-FOESSA.pdf>

hacinamiento, tenencia de la vivienda en precario, entorno degradado, hogares con personas con movilidad reducida y barreras arquitectónicas, y gastos excesivos en vivienda. En el conjunto de la sociedad española, el 23,7% de la población está afectada por algún indicador de esta dimensión, cifra que se eleva hasta el 60% de la población en situación de extrema pobreza, desigualdad y exclusión.

Es imprescindible, a la hora de abordar la necesaria adaptación de la política de vivienda al contexto social actual, prestar especial atención a la exclusión residencial y el sinhogarismo. La exclusión residencial es consecuencia, principalmente, de la falta de una política de vivienda inclusiva, que garantice el derecho a la vivienda y mejore la capacidad de dar respuesta a las necesidades residenciales: parque de vivienda, financiación, normativa, regulación de actores que intervienen, etc. El acceso y mantenimiento de una vivienda digna es un factor determinante de la integración social y la emancipación. La exclusión social tiene una naturaleza multidimensional, por lo que un alojamiento digno y adecuado no garantiza, por sí solo, la inclusión social, pero sí es una condición indispensable. Por eso, es importante que la exclusión residencial sea una cuestión de política de vivienda, no solo de políticas sociales. Hay que tener en cuenta que la vulneración de este derecho acarrea consecuencias en otros derechos, que comprenden a la dimensión social.

Por su parte, las situaciones de **sin hogarismo** siguen constituyendo una grave problemática, lamentablemente imposible de dimensionar debido a la falta de datos oficiales, que no se publican desde 2012 y que elevaba la cifra a, aproximadamente, 33.275 personas a nivel estatal. Si bien se ha avanzado sobre el papel a través de la Estrategia Nacional Integral para Personas sin Hogar 2015-2020³, los avances en su implementación y desarrollo son ligeramente más lentos, a pesar de haber avanzado en la implementación de metodologías de intervención claramente innovadoras con enfoques centrados en la vivienda (como Housing Led y Housing First) y con enfoque de derechos humanos (*Housing Rights Based Approach*).

En relación con la **situación socio-residencial de colectivos vulnerables** como la comunidad gitana, el último estudio realizado, "Mapa sobre Vivienda y Población Gitana, 2015"⁴, confirma la tendencia cada vez mayor a la inclusión residencial normalizada de la población gitana en Castilla y León, pero con la necesidad de abordar situaciones acuciantes de chabolismo e infravivienda, que se siguen dando en nuestro territorio. Preocupa especialmente la persistencia de infravivienda, que afecta a un 8,41% de los hogares (unas 2.376 personas); el alto índice de segregación residencial; y el hacinamiento y la sobreocupación, que afecta a un 11,89% de las viviendas.

³ <https://www.mscbs.gob.es/ssi/familiasInfancia/ServiciosSociales/docs/EstrategiaPSH20152020.pdf>

⁴ Ministerio de Sanidad, Consumo y Bienestar social, FSG y Daleph 2016.

(<https://www.mscbs.gob.es/ssi/familiasInfancia/PoblacionGitana/informesyEstudios.htm> y www.gitanos.org)

Según las características socioeconómicas del hogar, se confirman **patrones de vulnerabilidad** relacionados con el nivel educativo (bajo nivel de estudios), la situación laboral (parados, perceptores de Renta Activa de inserción o contrato temporal), el estado civil o el país de origen, la presencia de personas con mala salud y enfermos crónicos o la percepción de ayudas sociales. Destacan, especialmente, aquellos hogares conformados por **familias monoparentales** (madres solas con hijos a cargo); los **hogares unipersonales de personas mayores**; y los **hogares con rentas más bajas**. Por otro lado, los aumentos de los precios de la vivienda y la precarización del mercado laboral estarían detrás de los últimos datos de emancipación de las **personas jóvenes**, que son los más bajos registrados desde el año 2002 según el Consejo de la Juventud de España.

En el caso de los jóvenes, nos encontramos además con un gravísimo alto porcentaje al borde de la exclusión residencial, habida cuenta de los obstáculos con los que se encuentran, especialmente en cuanto a la precariedad del empleo (salarios, duración, etc.), a lo que se le une el endurecimiento de los requisitos financieros para adquirir una vivienda libre o el habitual requisito de tener un contrato indefinido para acceder a una vivienda en alquiler. también hay que destacar las dificultades añadidas que tienen los y las jóvenes que han pasado parte o toda su infancia en el sistema de protección, bajo medida de tutela.

Estos datos oficiales permiten situar el punto de partida que fundamentan las aportaciones que se realizan en este documento, y que evidencian algunas de las causas por las cuales el derecho a la Vivienda y el acceso a la misma se ha convertido en nuestra comunidad autónoma (así como en el resto del país) desde la pasada crisis económica en el determinante social más importante en los procesos de exclusión social y de las situaciones de pobreza. Evidencia asimismo la urgente necesidad de adaptar la normativa vigente a la realidad social actual para que garantice un acceso real y efectivo a una vivienda adecuada y digna como derecho fundamental.

3. APORTACIONES ESPECÍFICAS AL ARTICULADO

- **APARTADO I**

Se propone incluir como base que evidencia y fundamenta la necesidad de la modificación de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la comunidad de Castilla y León, las siguientes referencias a marco normativo, constitucional y jurídico español y europeo, que recogen y fundamentan este derecho:

La Carta Internacional de Derechos Humanos, de 10 de diciembre de 1948, en su artículo 25.1 dispone que toda persona tiene derecho, para sí misma y su familia, a un nivel de vida adecuado que le asegure la salud y el bienestar, y, en especial, la

alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios.

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, (ratificado por España en 1977) integrado en la Declaración universal, es considerado como el instrumento central para la protección del derecho a una vivienda. Así, en su artículo 11 (desarrollado posteriormente por las Observaciones Generales nº 4 y nº 7 del Comité DESC), dentro del Derecho a un nivel de vida adecuado, comprende el acceso a alimentación, vestido y vivienda adecuados.

El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales del Consejo Económico y Social de las Naciones Unidas, en el punto 13.1 del Dictamen aprobado por el Comité en virtud del Protocolo Facultativo del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales respecto de la comunicación núm. 5/2015, declaró que: *“El derecho humano a una vivienda adecuada es un derecho fundamental que constituye la base para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales y está vinculado en su integridad a otros derechos humanos, incluyendo los del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos. El derecho a la vivienda se debe garantizar a todos, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos y los Estados parte deben tomar todas las medidas que sean necesarias para lograr la plena realización de este derecho, hasta el máximo de sus recursos disponibles”*.

La Carta de los derechos fundamentales de la Unión Europea, en su artículo 34 “Seguridad social y ayuda social “.

El Objetivo de Desarrollo Sostenible número 11 de la Agenda 2030, Ciudades y comunidades sostenibles, incorporada en la agenda urbana de España en 2019.

El Informe del Relator Especial sobre la extrema pobreza y los derechos humanos del Consejo de Derechos Humanos de la ONU, del 21 de abril de 2020 tras su visita a España, reconoce la necesidad de realizar reformas de gran alcance para materializar la priorización de los derechos sociales, la justicia fiscal y la mejora de las condiciones materiales de las personas más vulnerables que se declara como intención. Dicha mejora abarca a la vivienda, a la educación y a un nivel de vida adecuado.

El Pilar Europeo de Derechos Sociales, en su Capítulo III, Pilar 19 “Vivienda y asistencia para las personas sin hogar”.

La Carta Social Europea revisada (Consejo de Europa) en su *Artículo 31* establece que *“Toda persona tiene derecho a la vivienda.”*

- **ARTÍCULO ÚNICO. MODIFICACIÓN DE LA LEY 9/2010, DE 30 DE AGOSTO, DEL DERECHO A LA VIVIENDA DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN**

Tres. Artículo 2.2 Principios rectores de orden social.

Propuesta: modificar la redacción de los siguientes artículos a lo indicado:

2.2.a) La contribución para hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible a las personas que, **por cualquier circunstancia**, no pueden acceder a ella en condiciones de mercado, con atención preferente a los colectivos de especial protección recogidos en esta ley.

2.2.c) La constitución de un parque público de viviendas suficiente, preferentemente en régimen de alquiler, **con precios asequibles respecto a los de mercado en todas las modalidades y regímenes de protección**, con especial atención a las necesidades del ámbito rural y dentro de los márgenes de disponibilidad presupuestaria.

2.2.e) La contribución a que el esfuerzo económico de las familias castellanas y leonesas para acceder a una vivienda de protección pública o perteneciente a los Parques Públicos de Alquiler resulte equilibrado en atención a la composición de la unidad familiar **y sus medios económicos**, sin que en ningún caso supere una tercera parte de sus ingresos.

2.2.f) Proteger los derechos de la ciudadanía en la adquisición y arrendamiento de una vivienda **u otros títulos habilitantes alternativos a la propiedad**.

Propuesta: eliminar el artículo 2.2.g)

Propuesta: añadir al artículo 2.2 el siguiente contenido:

- Garantizar la efectividad del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, como un auténtico derecho subjetivo, adoptando las medidas de discriminación positiva que resulten necesarias para favorecer la igualdad social y remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud.
- Delimitar el contenido de la función social de la propiedad de las viviendas, incentivando la puesta en el mercado de las viviendas desocupadas y corrigiendo las situaciones de incumplimiento de dicha función social mediante procedimientos expropiatorios.
- Adoptar las medidas necesarias para que todas las personas puedan acceder, en igualdad de condiciones, al parque de vivienda social, removiendo cualquier condición irrazonable que excluya a cualquier persona en riesgo de

indigencia y proveyendo de los mecanismos suficientes de acompañamiento y mediación para llevar a cabo una intervención holística.

- Establecer los mecanismos necesarios con el fin de evitar la pérdida de la vivienda por el aumento de las rentas de alquiler.

Tres. Artículo 2.3 Principios de orden medio ambiental y de garantía de un desarrollo sostenible e integrado.

Propuesta: añadir el siguiente contenido al artículo 2.3:

- Orientación de todas las intervenciones, tanto en la construcción de nuevas viviendas protegidas y alojamientos dotacionales como en actuaciones de rehabilitación o reforma, hacia la mejora de sus condiciones de habitabilidad, funcionalidad y seguridad, con especial consideración hacia su accesibilidad, uso eficiente de los recursos naturales y sostenibilidad social, financiera y medioambiental, teniendo en cuenta los principios del diseño universal.
- Promover e impulsar la construcción, la rehabilitación y la optimización de las viviendas de manera sostenible y compatible con el medio ambiente y los recursos naturales, mediante técnicas de eficiencia energética y energías renovables.
- Fomentar la investigación y la innovación en materia de edificación y vivienda.
- Promover la diversidad y la cohesión sociales en los barrios y sectores residenciales de las ciudades y pueblos, como garantía de una adecuada integración en el entorno urbano, y prevenir fenómenos de segregación, exclusión, discriminación o acoso por razones socioeconómicas, demográficas, de género, culturales, religiosas o de cualquier otro tipo.
- Potenciar la participación de las cooperativas de viviendas y de las entidades de carácter social y asistencial en las políticas de vivienda, en actuaciones de promoción, construcción, conservación, rehabilitación y renovación del parque de viviendas y en tareas de administración y gestión de las viviendas.

Tres. Artículo 2.4 Principios de Orden Administrativo.

Propuesta: añadir lo siguiente:

- Cooperación y colaboración entre las Administraciones Públicas locales, autonómicas y estatales, al objeto de garantizar una intervención holística e integral en la política de vivienda, planificando el urbanismo, con otros espacios como son los referidos al bienestar social, salud, educación, economía y hacienda, comunicación e infraestructuras, empresas y empleo y agricultura, medio ambiente y el desarrollo rural.
- Coherencia de las actuaciones públicas y privadas (organizaciones sociales, entidades del tercer sector, y plataformas), en las iniciativas relacionadas con la

efectividad del derecho a acceder a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada, con actuaciones urbanizadoras adecuadas y coherentes acordes a las necesidades reales de los ciudadanos y de sus circunstancias sociales, funcionales, económicas y laborales

- Promoción del desarrollo sostenible y el equilibrio demográfico de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.
- Alcanzar una oferta significativa de viviendas destinadas a políticas sociales, centrada especialmente en las distintas modalidades de viviendas de protección oficial, que sea territorialmente equilibrada, se adapte a la diversidad de situaciones personales y familiares, a la diversidad de capacidades funcionales y a la diversidad territorial, urbana y socioeconómica que la justifican y preste una atención especial a los colectivos que sufren exclusión o riesgo de exclusión, por razones estructurales o coyunturales, en el acceso al mercado de la vivienda.
- El establecimiento, desarrollo y ejecución de una planificación en materia de vivienda de acuerdo con las necesidades reales de la ciudadanía y de sus circunstancias personales, sociales, económicas y laborales.

Cuatro. Artículo 3 Conceptos.

Propuesta: modificar la redacción de los siguientes artículos a lo indicado:

3.b) Vivienda digna y adecuada: aquella vivienda que, por su tamaño, ubicación, morfología, funcionalidad, entorno y ubicación resulta acorde a los criterios de habitabilidad previstos en la normativa vigente y es apropiada para que en ella resida una persona, familia o unidad de convivencia concreta.

Conlleva, para su plena realización:

- Seguridad jurídica de la tenencia (y su defensa en caso de peligro de perderla – desahucio o desalojo forzoso-). La tenencia puede adoptar diversas formas, como la ocupación por el propietario, el alquiler, la vivienda en cooperativa, o la vivienda para situaciones de emergencia.

-Posibilidad de servicios e infraestructura. Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deben tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable, a energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia.

-Gastos soportables (sin comprometer necesidades básicas). Acceso a suministros (hidrocarburos, gas, agua, internet...). Prevención de la llamada “pobreza energética”.

-Habitabilidad (seguras a nivel físico). Derecho a la rehabilitación y restauración. Eficiencia energética.

-Asequibilidad (colectivos especiales)

-Entorno (lugar con accesos a otros derechos: salud, cultura, educación etc.)

3.i) Unidad de convivencia: Se considera unidad de convivencia la constituida por las personas que residan en un mismo domicilio y que estén unidas entre sí por vínculo matrimonial, como pareja de hecho o por vínculo hasta el segundo grado de consanguinidad, afinidad, adopción, y otras personas con las que convivan en virtud de guarda con fines de adopción o acogimiento familiar permanente.

Propuesta: añadir al artículo 3 lo siguiente:

Vivienda social: Se considera vivienda social la destinada a alguna de las políticas sociales previstas en esta Ley o por los planes y programas de vivienda, destinadas a la compra o al alquiler o a otras formas de cesión de uso, las viviendas de titularidad pública, los alojamientos alternativos, las viviendas cedidas a la Administración pública por personas públicas físicas o jurídicas, con o sin ánimo de lucro, y otras en circunstancias y regímenes similares.

Se consideran personas en situación de vulnerabilidad, las siguientes:

- Aquellas cuyos ingresos totales sean superiores a una vez el IPREM e iguales o inferiores a dos veces el IPREM, en cómputo anual.

- También se entenderá, entre otros supuestos, por persona o unidad de convivencia en situación de vulnerabilidad aquella cuyos ingresos totales sean superiores a dos veces el IPREM e iguales o inferiores a 2,5 veces el IPREM, en cómputo anual, que se encuentren, además, bien individualmente o en el seno de la unidad de convivencia, en alguna de las situaciones que se relacionan a continuación:

- 1.º La unidad de convivencia con, al menos, un menor a cargo.
- 2.º La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
- 3.º Persona que sufra violencia de género por razón de sexo o que esté integrada en una unidad de convivencia en la que exista violencia de estas características
- 4.º Personas afectadas por procesos de ejecución hipotecaria o desahucio de arrendamiento por falta de pago de renta.
- 5.º Víctimas de terrorismo.

- 6.ª Persona que tenga o unidad de convivencia en la que alguno de sus miembros tenga declarada una discapacidad igual o superior al 33 %, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente, de forma acreditada, para realizar una actividad laboral, tenga o no reconocida una pensión de incapacidad laboral permanente.
- 7.ª Persona que sea o unidad de convivencia que tenga un deudor hipotecario, que se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones por desempleo.
- 8.ª Persona que sea o unidad de convivencia que tenga una persona deudora hipotecaria que sea mayor de 60 años.
- 9.ª Afectados por situaciones catastróficas.

En todo caso se consideran en situación de especial vulnerabilidad las siguientes:

- Las personas con ingresos totales iguales o inferiores a una vez el IPREM, en cómputo anual.
- Las personas cuyos ingresos totales sean superiores a una vez el IPREM e iguales o inferiores a 1,5 veces el IPREM, en cómputo anual, que se encuentren, además, en alguna de las situaciones relacionadas en la letra b del apartado anterior

Seis. Artículo 5 Colectivos de especial protección (...)

Propuesta: añadir al artículo 5.b) lo destacado en negrita en el párrafo siguiente:

Las personas sin hogar, así como las afectadas por procesos de desahucio de su vivienda habitual, al ser objeto de lanzamiento derivado de ejecución hipotecaria o de demanda de desahucio por impago de la renta del alquiler y no disponga de medios económicos para acceder al disfrute de una nueva vivienda, **así como personas en situación de exclusión residencial grave, como el chabolismo o la infravivienda.**

Doce. Artículo 9 bis Fines y principios

Propuesta: modificar la redacción a lo indicado:

El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Castilla y León tendrá como finalidades preferentes:

- a) Facilitar el acceso a la vivienda en condiciones asequibles, evitando la exclusión social, fomentando el mercado de alquiler de viviendas con especial atención al ámbito rural **y a colectivos en situación de exclusión social**, y estableciendo un sistema de ayudas públicas.

Diecisiete. Artículo 12 bis Contenido de los planes municipales de vivienda y rehabilitación.

Propuesta: especificar qué información debe contener el documento de información y diagnóstico. En todo caso deberá incluir: estimación de la demanda de vivienda potencial, análisis de la oferta y la demanda de vivienda actuales, estimación de los colectivos en situación o riesgo de exclusión social; diagnóstico de las necesidades de vivienda, con cuantificación y estratificación.

Artículo 35 bis. Datos a suministrar por los arrendadores. 2.

Propuesta: modificar a lo siguiente:

Por orden de la consejería competente en materia de vivienda se regulará el procedimiento telemático para la transmisión de la información **dando alternativas al procedimiento telemático para arrendadores y arrendatarios que no tengan posibilidad de acceso o medios a dicho sistema.**

Cuarenta y uno. Artículo 48. 1.a)

Propuesta: suprimir lo siguiente:

a) Su superficie útil no será inferior a 15 ni superior a 50 metros cuadrados.

Cuarenta y tres. Artículo 50.1

Propuesta: modificar la redacción a lo siguiente:

La duración del régimen de protección de las viviendas protegidas, tanto si son de promoción pública como privada, que sean calificadas a partir de la entrada en vigor de esta ley, es permanente.

Cincuenta y cuatro. Artículo 63

Propuesta: incluir una excepción al requisito de estar inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Protección Pública en el caso de personas pertenecientes a colectivos de especial protección, proporcionándoles un período de margen de 6 meses para formalizar su inscripción en dicho Registro, a fin de poder ser susceptibles de resultar adjudicatarios.

Incluir también un apartado que incorpore aquellas personas pertenecientes a alguno de los colectivos de especial protección y, en particular, las titulares de una vivienda que no cumple las condiciones de habitabilidad, y aquellas que se encuentran en situación de chabolismo, sin hogar o pérdida (efectiva o inminente) de la vivienda por imposibilidad de mantener su pago.

Cincuenta y seis. Artículo 65.

Propuesta: suprimir el apartado 2 que tiene la siguiente redacción: Las viviendas de protección pública de promoción privada en régimen de arrendamiento podrán ser transmitidas, por promociones completas y sin sujeción a los precios máximos de venta, a sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, o a fondos de inversión inmobiliaria, previa autorización administrativa. El adquirente se subrogará en las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas previstas en la calificación de las viviendas.

Sesenta y uno. Artículo 71 apartado 2.

Propuesta: añadir apartado y mantener actual apartado d):

d) Motivos de salud que requieran una vivienda diferente.

e) Otras causas justificadas que se determinen reglamentariamente.

4. CONCLUSIONES

A modo de conclusión, desde EAPN Castilla y León consideramos fundamental que las viviendas promovidas por fondos públicos tengan titularidad pública permanente, para evitar la deriva a la privatización y la pérdida de recursos públicos y de uso público. Asimismo, las viviendas promovidas bajo algún régimen de protección deben conservar su calificación permanente, de forma que siempre sean susceptibles de resolver necesidades de alojamiento de los colectivos en situación o riesgo de exclusión socio residencial. Es también necesario incrementar el esfuerzo en materia de rehabilitación y mantenimiento del parque de viviendas, control de situaciones anómalas en su uso, y promoción de vivienda asequible, fundamentalmente en alquiler.

Es imprescindible mantener diagnósticos actualizados sobre las principales problemáticas en relación con el derecho a una vivienda digna, a través de estudios de investigación a distintos niveles sobre la exclusión residencial y sus problemáticas específicas, como es el sinhogarismo, la infravivienda, la segregación residencial o el riesgo o situación de pérdida de vivienda.

Otro aspecto fundamental es la acción preventiva en materia de vivienda, para evitar la pérdida de esta, así como situaciones de sinhogarismo, hacinamiento o sobreocupación, alquileres no regulados, etc. Es preciso que en ellas se tenga en cuenta las situaciones de especial necesidad o vulnerabilidad, y que se establezcan criterios de priorización en las intervenciones cuando personas dependientes, menores, personas mayores o familias monoparentales formen parte de la unidad de convivencia.

La colaboración entre sectores, con implicación activa del tercer sector de acción social, es fundamental para la consecución de unas políticas y actuaciones de vivienda garantes del derecho de acceso a la vivienda y efectivas en la erradicación de la exclusión socio residencial.