

# FORO TRABAJO SOCIAL EN VIVIENDA Y ENTORNO URBANÍSTICO

*Begoña Barrio Saéz: Gestión social en vivienda.*

*Mercedes Nicolás Lizama: Evaluación de las políticas de realojo y erradicación del chabolismo en la ciudad de Zaragoza*

*Jorge León Casero y Gregorio García-Carpintero Broto: La vulnerabilidad urbana de los barrios de Zaragoza: Una mirada desde el trabajo social.*

*Cristina Conte Cuello y Elena Machín Sanz: Estrategias de mediación del Trabajo Social en desahucios de vivienda de alquiler*



# GESTION SOCIAL EN VIVIENDA. GOBIERNO DE ARAGON

BEGOÑA BARRIO SÁEZ

JEFA DE SECCIÓN DE VIVIENDA SOCIAL  
DPTO. DE VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y VIVIENDA.

La Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, de reforma del Estatuto de Autonomía de Aragón, en su artículo 27. VIVIENDA establece: “Los poderes públicos de la Comunidad Autónoma promoverán, de forma efectiva, el ejercicio del derecho a una vivienda digna, facilitando el acceso a ésta en régimen de propiedad o alquiler, mediante la utilización racional del suelo y la promoción de vivienda pública y protegida, prestando especial atención a los jóvenes y colectivos más necesitados”.

## 1. ANTECEDENTES

- El 8 de julio de 2008, se firma un Convenio de colaboración entre la Diputación General de Aragón, y la Red Aragonesa de Entidades Sociales para la Inclusión, cuyo objeto era la cesión de viviendas de propiedad pública a Entidades Sociales, para su puesta a disposición de personas en riesgo de exclusión social.
- Año 2008- 2011, contrato de servicios con la Empresa Pyrenalia Net Center S.L. incluyendo a trabajadores sociales con categoría profesional de “agentes telefónicos” en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida (TOC, TOC), realizando funciones de información y gestión de documentación para adjudicaciones de Vivienda Protegida, tramitación Renta Básica de Emancipación.
- Año 2011-2012 la información general del TOC, TOC se realiza en dependencias del Gobierno de Aragón. Este programa se ha tratado como un recurso social, como puerta de entrada para acceder a una vivienda.

## AÑOS 2008- 2012

En el ámbito de aplicación del PLAN ESTATAL DE VIVIENDA y REHABILITACION 2009-2012, y para la puesta en marcha y desarrollo del Plan en Aragón, se firma en el año 2008 por el Gobierno de Aragón, un contrato de asistencia técnica para dar apoyo a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, en los aspectos relativos a la rehabilitación de Viviendas y Edificios. En este contrato se incluye como equipo multidisciplinar: un arquitecto, un administrativo y a un TRABAJADOR SOCIAL con funciones de información activa del Programa y de búsqueda de los recursos existentes en el área a intervenir, realizar visitas a las viviendas de los edificios susceptibles de rehabilitar, prestar apoyo a los solicitantes que inicien acciones de rehabilitación, reuniones con comunidades de vecinos, mediación con servicios sociales comunitarios. Localización de las situaciones de precariedad o dependencia. Apoyo en la resolución de conflictos durante el proceso.

El Plan trata de ser una estrategia de rehabilitación novedosa ya que se establecen como objetivos prio-

ritarios el desarrollo urbano sostenible, la consecución de la calidad y conservación medioambiental y la prevención de la exclusión social. Las ayudas a la financiación de estos programas se realiza mediante fondos transferidos por el Ministerio de Vivienda y aportaciones autonómicas, que se abonarán a través de las Comunidades Autónomas a los promotores de estas actuaciones.

- a) Actuaciones en **ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL**, (ARIs) y de **CENTROS HISTÓRICOS** (ARCHs) tejidos urbanos, zonas de los mismos o barrios en proceso de degradación física, social o ambiental.
  - Áreas de **RENOVACIÓN URBANAS**, ARUs, actuaciones en Barrios en proceso de degradación física, social o ambiental, que por el nivel de deterioro de las viviendas, y/o por razones de índole técnica y económica, necesitan la demolición y hacen inviable la rehabilitación. Se consideran actuaciones de carácter preferencial las dirigidas a la erradicación del chabolismo y la infravivienda, y se acompañan de programas integradores de desarrollo social y económico... y de construcción de nuevas viviendas protegidas en alquiler. Actuaciones de realojo, adjudicación de viviendas a los beneficiarios del realojo.
- b) El Plan Estatal incluye en art. 45.1 **INFRAVIVIENDA** como objeto del programa. Pero no define qué es ni hay programas específicos. En su art. 48.6 a) dice: se concederán prestamos convenidos para la rehabilitación de viviendas y edificios y para superación de situaciones de infravivienda, por un importe del 40%.
- c) Programa de ayudas para la **ERRADICACIÓN DEL CHABOLISMO**. En el Artículo 54-56, el Plan define la situación de chabolismo como “el asentamiento precario e irregular de población en situación o riesgo de exclusión social, con graves deficiencias de salubridad, hacinamiento de sus moradores y condiciones de seguridad y habitabilidad muy por debajo de los requerimientos mínimos aceptables” Subvención del 50% de la renta anual, con un máximo de 3000€ anuales por vivienda.

En Aragón se firman acuerdos entre el Ministerio de Fomento, Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón y los Consejeros de Urbanismo, infraestructuras y Vivienda de los Ayuntamientos de Zaragoza, y Huesca. En Zaragoza se actúa a través de la Sociedad Municipal Zaragoza-Vivienda, con 28 unidades familiares (107 personas), en las áreas de asentamiento de Camino de Enmedio, y la Carretera de Cogullada. Con un coste total del programa de 855.180,00€ durante los años 2011-2013. En Huesca con 9 familias se interviene en la zona de las Mártires, y otro núcleo en la carretera de Apiés.

## **2º TRABAJO SOCIAL EN VIVIENDA.**

El año 2013, es un año trascendental para la política social en materia de Vivienda, en el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes. Se aprueba normativa específica en vigor hasta nuestros días, y se crean puestos de trabajo, en la estructura del Departamento, de Trabajadores Sociales, así como se incluye esta categoría profesional en contratos de servicios.

### **2.1. TRABAJADORES SOCIALES en el Departamento**

- **UNIDADES DE GESTIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA.** Orden de 20 de noviembre de 2012, del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, Funciones de información, asesoramiento e intermediación en procedimientos de ejecución hipotecaria. Están compuestas por tres

empleados públicos, con la titularidad de: licenciado en Derecho, Arquitectura Superior y TRABAJO SOCIAL (nombrada entre funcionarios del Instituto Aragonés de Servicios Sociales).

y Una Unidad de Gestión Social en cada provincia aragonesa.

- Contrato de servicios con empresa privada, de cuatro trabajadoras sociales en las 3 subdirecciones provinciales de Vivienda, desde 1 de mayo de 2013 a 31 de diciembre de 2014, con funciones de información, orientación y asesoramiento en programas de vivienda y Mediación Hipotecaria, desplazamientos a municipios para elaboración de informes sociales y plan de viabilidad en mediación hipotecaria.
- Aprobación de la modificación en la Relación de Puestos de Trabajo de personal funcionario del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, Orden 21 de octubre de 2013 del Departamento,
  - Jefe/a de Servicio de Gestión Social de la Vivienda. (Modificar nombre)
  - Jefe/a de Sección de Vivienda Social. (Creación puesto)
  - Jefe/a de Sección de Fomento y Atención Social al ciudadano. (Crear).
- Agosto de 2016, Contratación de una trabajadora social en cada Subdirección Provincial de Vivienda, y tres Trabajadoras Sociales (en prácticas) en la Subdirección P. de Zaragoza.
- Desde septiembre de 2016, una Trabajadora social en la empresa pública que gestiona las Viviendas de Promoción Pública.
- Abril de 2017, una trabajadora social en la Dirección General de Vivienda.
- Trabajador social en cada una de las Entidades Sociales que gestionan la Bolsa de Viviendas del Gobierno de Aragón.
- Trabajador social, a tiempo parcial, en las Entidades Sociales concertadas para la gestión social de la vivienda.

## **2.2. PLAN DE GESTION SOCIAL DE LA VIVIENDA**

Es un Plan previsto por el Gobierno de Aragón, para desarrollar durante los años 2012-2016, con el objetivo de atender a aquellos colectivos más vulnerables, que encuentran mayores dificultades para el acceso a la vivienda. No está aprobado. Se instrumentaliza en 6 programas:

- I Rehabilitación y mejora de la infravivienda
- II Gestión social de la vivienda de propiedad pública
- III Alquiler social
- IV Inspección y Erradicación de los asentamientos Insalubres
- V Vivienda, discapacidad y dependencia
- VI Programa de Emergencias Habitacionales. Desahucios

## **I.- PROGRAMA DE REHABILITACION Y MEJORA DE LA INFRAVIVIENDA.**

Se han desarrollado con anterioridad las actuaciones llevadas a cabo a través del PLAN ESTATAL de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. En Aragón se pretendía con este programa intervenir en aquellas áreas, normalmente urbanas, afectadas por infravivienda, pero también con problemas importantes de carácter urbanístico, de infraestructuras y sociales. Áreas de Rehabilitación Social. Las actuaciones serian conve- nidas con el Ayuntamiento de localización del Área.

Intervenir con colectivos específicos, que puedan tener acogida en alojamientos diferentes al concepto de vivienda. Alojamientos habitacionales/ residenciales. Actuaciones de rehabilitación y adaptación de edifi- cios para uso residencial, para su futura cesión de uso y gestión a Entidades Sociales.

Este programa NO se ha desarrollado a nivel autonómico.

## **II.- PROGRAMA DE GESTIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA DE PROPIEDAD PÚBLICA.**

Convenio Marco de colaboración entre la Diputación General de Aragón, a través de los Departamentos de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes y del Departamento de Sanidad, Bienestar Social y Familia, y las Entidades Sociales para la gestión de proyectos dirigidos a colectivos de inclusión social sobre viviendas de propiedad Pública, Firmado el 13 de julio de 2012.

El objeto de este convenio es establecer un marco de colaboración entre el Gobierno de Aragón y las Enti- dades Sociales que gestionan proyectos de interés social.

La Entidades presentan un Proyecto de interés social a desarrollar en las viviendas, se crea una Comisión de valoración que recepciona los proyectos, emite informe y valoración de cada proyecto, en base a un ba- remo consensuado entre las partes, y elabora una propuesta de asignación de los recursos disponibles con concurrencias de todas las entidades. Acuerdo de cesión gratuita de viviendas del Patrimonio Público del Gobierno de Aragón a las Entidades Sociales.

Compromisos del Gobierno de Aragón:

- Protocolos de uso y mantenimiento de viviendas, garantizando la igualdad de derechos y obligaciones para todas las entidades intervinientes.
- Poner a disposición de las entidades las viviendas, en condiciones de uso y habitabilidad.
- Trabajar conjuntamente la política de vivienda y servicios sociales para el conocimiento de la realidad social.
- Facilitar, impulsar y coordinar acciones integrales con los servicios sociales comunitarios de las entida- des locales y comarcales, para información y derivación de aquellas personas que presenten problemas de vivienda.
- Supervisión de las funciones de las entidades que trabajan con colectivos de inclusión social, así como de los proyectos adjudicatarios de viviendas sociales.

Compromisos de las entidades sociales:

- Presentar el proyecto social en la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.
- Gestionar los proyectos aprobados en las condiciones establecidas.

- Realizar la gestión del proyecto con personal idóneo, incluyendo Trabajador social.
- Comunicar a la DGVR la identidad de los ocupantes de las viviendas, así como los cambios que se originen.
- Presentar un informe anual de actividad en el mes de enero de cada año, sobre el grado de ocupación de las viviendas así como del cumplimiento de los objetivos de los proyectos sociales aprobados para cada vivienda.

52 viviendas patrimoniales han sido cedidas para su gestión a Entidades Sociales, de las cuales 31 viviendas cedidas a 12 diferentes Entidades Sociales (para sus colectivos específicos); 14 (Fundación Federico Ozanam para colectivos desfavorecidos), 3 (Zaragoza-Vivienda para el programa de realojo), 2 (Centro Psiquiátrico), 2 (Hijas de María Auxiliadora).

### **III.- PROGRAMA DE ALQUILER SOCIAL**

- 3.1 AYUDAS FINANCIERAS A INQUILINOS
- 3.2 RED DE BOLSAS DE VIVIENDAS PARA EL ALQUILER SOCIAL
- 3.3 VIVIENDAS EN ALQUILER, PATRIMONIO DE LA C. A. de ARAGON,

#### **3.1 AYUDAS FINANCIERAS A INQUILINOS**

Normativa: La concesión de ayudas se regula por lo dispuesto en las Ordenes anuales de convocatoria y las bases contenidas en el Real-Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, prorrogado para el año 2017. ORDEN 970/2017, de 7 de julio, por la que se convocan ayudas financieras al alquiler para 2017.

Son ayudas económicas para el pago de las rentas de alquiler de vivienda que se destinen a ser residencia habitual y permanente, durante los ejercicios anuales correspondientes.

Compromisos de cofinanciación entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma.

Puede solicitar la ayuda y ser beneficiaria: la persona física, mayor de edad, titular de un contrato de arrendamiento vigente en el momento de la solicitud, o que esté en condiciones de suscribirlo (en un plazo de 30 días), de una vivienda ubicada en Aragón, que sea destinada a residencia habitual y permanente. Estar al corriente de pago mensual de la renta de alquiler y de sus obligaciones tributarias y de Seguridad Social. La vivienda objeto del contrato debe tener una renta igual o inferior a 600 € mensuales, y el contrato estar formalizado de acuerdo a la Ley de Arrendamientos Urbanos, (tener fianza depositada en el Gobierno de Aragón).

Son miembros de la unidad de convivencia, el conjunto de personas empadronadas en la vivienda, que no tengan relación de parentesco con la persona arrendadora, ni dispongan de titularidad o derecho de uso de otra vivienda. Que el límite de ingresos ponderados de todas las personas mayores de 16 años sea, en su conjunto, superior a 0,5 IPREM y no supere el límite de 3 veces el IPREM.

Sectores preferentes: Víctimas de violencia de género, familias numerosas, personas con discapacidad igual o superior al 33%. Afectadas por desahucios y medidas de flexibilización de ejecuciones hipotecarias. Vic-

timas de terrorismo.

Se concederá una ayuda de hasta el 40% de la renta de alquiler. Límite máximo anual de 2.880 € por vivienda. Plazo máximo de 12 meses, año 2017.

Crédito presupuestario año 2017: 7.000.000 €. (Zaragoza 5.440.400 €)

### **3.2 RED DE BOLSAS DE VIVIENDAS PARA EL ALQUILER SOCIAL**

Decreto 102/2013, de 11 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se crea y regula la RED de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social de Aragón.

Este Decreto tiene por objeto “crear y regular la Red de Bolsas de Viviendas, entendida como el parque de viviendas que la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón destina al alquiler social, para atender las necesidades de vivienda de personas con mayores dificultades económicas y que cumplan los requisitos que se detallan en este Decreto o en sus Ordenes de desarrollo”. Regula:

#### **a) Aportación de viviendas a la RED de Bolsas de Vivienda Social**

La Red de Bolsas de viviendas estarán integradas por las viviendas del patrimonio de la Administración de la Comunidad Autónoma que se determine, así como las procedentes del resto de Administraciones Públicas, sus Organismos públicos; Entidades financieras de crédito; Entidades Sociales no lucrativas y Particulares, ya sean personas físicas o jurídicas.

Requisitos que tiene que cumplir la vivienda:

- Estar ubicadas en territorio aragonés
- Cumplir las condiciones de habitabilidad vigentes.
- Disponer de un equipamiento doméstico indispensable, y de instalaciones asociadas a los suministros de agua y energía.
- No estar arrendadas, ocupadas ni sometidas a limitación que impida su cesión.

La vivienda se cederá por un plazo mínimo de tres años. El Gobierno de Aragón garantiza a los cedentes el cobro de las rentas, la asistencia jurídica y la reparación de los desperfectos causados por el uso, así como del pago de la fianza arrendaticia.

Los cedentes harán una solicitud de aportación, que incluirá una estimación de la renta de alquiler, no superior a 4€/ m<sup>2</sup> y un límite máximo mensual de 400 €.

Los cedentes podrán beneficiarse de las desgravaciones previstas en la cuota autonómica del Impuesto de la Renta sobre las Personas Físicas.

#### **b) BENEFICIARIO de vivienda de la RED de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social**

Podrán resultar beneficiarios las personas individuales y/o unidades de convivencia que deseen solicitar un alquiler social y acrediten el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Estar empadronados en algún municipio de la Comunidad A. de Aragón.
- Percibir unos ingresos anuales conjuntos, NO superiores a la cantidad de 1,5 veces el IPREM (11.182,71 €).
- Tener necesidad de vivienda y no disponer del uso y disfrute de otra vivienda, por causa no imputable a ellos o a sus familiares de 1º grado.
- Cumplir una o varias de las condiciones siguientes:
  - Afectados por desahucios, situaciones catastróficas o emergencias.
  - Todos los miembros en desempleo y sin derecho a prestaciones.
  - Unidad de convivencia con algún miembro con discapacidad superior al 33%, dependencia o incapacidad permanente para trabajar.
  - Familia numerosa, según legislación vigente.
  - Unidad familiar de la que forme parte un menos de 3 años.
  - Unidad de convivencia en la que exista una víctima de violencia de género, reconocida por sentencia firme, orden de protección...
  - Personas mayores de 65 años, sin familiares de 1º grado que residan en el municipio.
  - Unidad familiar de convivencia monoparental con 2 hijos a cargo.

La renta máxima a abonar por el arrendatario de vivienda social será de 3 €/m<sup>2</sup> con un límite máximo mensual de 300 €. La renta NO superará el 40% de los ingresos de la unidad de convivencia.

El beneficiario se compromete a destinar la vivienda a residencia habitual y permanente, abonar la renta, cuidar y mantener la vivienda en debidas condiciones de uso y conservación, y a comunicar cualquier modificación en sus circunstancias económicas o sociales.

### **c) GESTION de la RED de Bolsas de viviendas para el alquiler social**

Las viviendas aportadas a la RED de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social de Aragón, serán gestionadas directamente por la Dirección Gral. de Vivienda, o indirectamente a través de entidades colaboradoras que mediarán entre el cedente y el beneficiario de la vivienda, con las siguientes funciones:

- Contratación del arriendo de la vivienda con los beneficiarios de su uso.
- Asesorar e informar a los posibles beneficiarios de las viviendas sociales.
- Asignación de viviendas disponibles en la bolsa a los solicitante.
- Contratación y abono de las pólizas de seguros correspondientes.
- Tramitación y abono de las fianzas arrendaticias, recibos de comunidad.
- Seguimiento del estado de conservación de las viviendas y de la situación personal, económica y familiar de los inquilinos.
- Gestión de las reparaciones necesarias en las viviendas.

Convenios de colaboración con las Entidades gestoras de las Bolsas de Vivienda



### **3.3 VIVIENDAS PUBLICAS EN ALQUILER**, patrimonio de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Son viviendas propiedad del Gobierno de Aragón, adscritas y gestionadas por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación. Se faculta a una entidad, el mantenimiento y la gestión del cobro mensual de los alquileres, las aportaciones están adaptadas a la situación económica de los beneficiarios. Desde septiembre de 2016, hay contratada una Trabajadora social en esta entidad.

286 viviendas públicas en alquiler.

## **IV. PROGRAMA DE INSPECCION Y ERRADICACION DE LOS ASENTAMIENTOS INSALUBRES**

Objetivo: Elaborar un Plan, a medio y largo plazo, para acometer las situaciones de hacinamiento, chabolismo y degradación existentes en la Comunidad Autónoma. Análisis cualitativo y cuantitativo. Definición legal de infravivienda, de habitabilidad mínima, normativa básica de alojamientos específicos: trabajadores temporeros. Acuerdos entre todas las Administraciones implicadas.

- PLAN de inspección de viviendas.

NO se ha desarrollado este Programa.

## **V.PROGRAMA DE VIVIENDA, DISCAPACIDAD Y DEPENDENCIA**

- Elaboración de una normativa técnica aragonesa adaptada al Código Técnico de Edificación (CTE) y a las normativas estatales de desarrollo. El Código Técnico de la Edificación es el marco normativo que establece las exigencias que deben cumplir los edificios en relación con los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Se está elaborando un Proyecto de Plan estatal que regule de manera global no solo la mejora de la accesibilidad, sino la adaptación de las viviendas a las necesidades derivadas del envejecimiento y de la dependencia. Requisitos mínimos que permitan el acondicionamiento de una vivienda: espacios amplios, puertas mas anchas, duchas,...Reserva de cupos.
- Ayudas anuales a la rehabilitación y mejoras: eficiencia energética, accesibilidad universal a la vivienda. Dirigidas a Comunidades de vecinos.

## **VI. PROGRAMA DE EMERGENCIAS HABITACIONALES**

### 6.1. PROGRAMA DE MEDIACION HIPOTECARIA

6.2. Procedimiento de EJECUCIÓN HIPOTECARIA sobre vivienda habitual.

6.3. Procedimiento VERBAL DESAHUCIO de vivienda habitual por falta de pago de la renta de alquiler.

## 6.1. PROGRAMA DE MEDIACION HIPOTECARIA

Información, asesoramiento y mediación dirigido a personas y sus unidades de convivencia afectadas por situaciones de riesgo residencial que puedan derivar en desahucios por falta de pago de la cuota hipotecaria, que los deudores se encuentren o no inmersos en un procedimiento judicial, tengan la consideración de “deudores de buena Fe”, estén empadronados en algún municipio de Aragón y la vivienda objeto de mediación tenga el carácter de domicilio habitual y permanente.

El resultado de la mediación depende de que la entidad bancaria esté adherida al Código de Buenas Prácticas. Las medidas en las que se concreta la mediación son:

- Reestructuración de la deuda: la entidad debe presentar un Plan de refinanciación con las siguientes condiciones: ampliación del plazo de amortización hasta 40 años, reducción del tipo de interés a Euribor +0,25, carencia de amortización de capital de cinco años.
- Quita voluntaria en el capital pendiente de amortización: condonación del 25% del capital pendiente de pago, descontando de la deuda restante el porcentaje de cuotas ya cubiertas, asunción por parte de la entidad de la depreciación del inmueble.
- Dación en pago: (si no resultan las anteriores) la Entidad deberá condonar el 100% de la deuda, quedándose la vivienda. El deudor podrá permanecer hasta 2 años en la vivienda, pagando una renta anual del 3% de la deuda.
- Inaplicación indefinida de las cláusulas suelo (RDL 1/2015).

La mediación se realiza por las Unidades de Gestión Social de la Vivienda en cada una de las Subdirecciones Provinciales de Vivienda. Las funciones son:

- Información y asesoramiento del Programa de Mediación Hipotecaria
- Recepción de las solicitudes de mediación.
- Actuaciones previas de intermediación: Elaboración del estudio jurídico preliminar. Informe social e Informe económico, y Plan de Viabilidad. Resolución de la Directora General para iniciar la mediación.
- Gestiones de mediación y acompañamiento: Realizadas por los abogados mediadores, asignados mediante Convenio con el Colegio Oficial de Abogados de cada provincia. Elaboran un Informe jurídico y propuesta de actuación tanto en negociación bancaria como en actuaciones previas judiciales.

La funciones de mediación con viviendas situadas en la ciudad de Zaragoza, se ha convenido con la Sociedad Municipal Zaragoza-Vivienda S.L.U.

## 6.2 PROCEDIMIENTO DE EJECUCION HIPOTECARIA SOBRE VIVIENDA HABITUAL

Programa que ofrece una solución habitacional inminente para aquellas personas y/o unidades de convivencia que se encuentren inmersos en un procedimiento judicial de Ejecución Hipotecaria, una vez que se haya adjudicado la vivienda al acreedor o a un tercero por él propuesto, y se haya señalado una fecha de lanzamiento de su vivienda habitual y permanente.

Se consideran beneficiarios, aquellos deudores que cumplan los requisitos:

- Estar empadronados en algún municipio de la C. Autónoma de Aragón.
- Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca, que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor.
- Que la vivienda sea su domicilio habitual y permanente, y en la que figuren empadronados.
- Circunstancias económicas:
  - Que los ingresos de la unidad familiar NO superen tres veces el IPREM anual de 14 pagas. Otros límites económicos, en circunstancias específicas.
  - Que en los 4 años anteriores a la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, es decir el esfuerzo que representa la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5.
  - Que la cuota hipotecaria sea superior al 50% de los ingresos netos de la unidad familiar.

**Además,** deben cumplir uno o varios supuestos de Especial Vulnerabilidad:

- Familia numerosa
- Unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo
- Unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años.
- Unidad familiar, en que algún miembro tenga declarada discapacidad 33%
- Que el deudor hipotecario se encuentre en desempleo y haya agotado las prestaciones por desempleo.
- Unidad familiar en la que exista una víctima de violencia de género.
- Unidad familiar en la que convivan con el titular de la hipoteca o cónyuge, personas en situación de dependencia, o enfermedad que les incapacite.
- Deudor mayor de 60 años.

Protocolo de actuación en base al CONVENIO de colaboración entre el Consejo General del Poder Judicial, Gobierno de Aragón y la Federación Aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias (FAMCP), sobre la detección de supuestos de vulnerabilidad con ocasión del lanzamiento de vivienda familiar y medidas de carácter social. De fecha 3 de junio de 2013. - Segundo Convenio de colaboración firmado el 2 noviembre 2016.

- Cuando el Órgano judicial que conozca el asunto observe que NO se ha informado al deudor hipotecario sobre el contenido y posibilidades del Código de Buenas Prácticas Bancarias, se remite al deudor un folleto informativo sobre el contenido de estas normas, para que el destinatario pueda dirigirse a la entidad acreedora y proponerle aquellas medidas que considere oportunas.
- SI durante un procedimiento de ejecución hipotecaria se detecta una situación de vulnerabilidad, o de exclusión social el Órgano judicial dará traslado a los Servicios Sociales del Gobierno de Aragón, para que valoren las circunstancias concurrentes y acometan las actuaciones procedentes.
- En todo caso, examinada la situación, el IASS adoptará la decisión que proceda y que podrá consistir en:
  - Formular una Propuesta de intervención: Emitir un Informe social valorando la situación de vulnerabilidad y proponiendo la suspensión inmediata del lanzamiento hasta 15 de mayo 2020.
  - Declinar propuesta, por considerar que no se trata de una situación de actuación de los servicios sociales. Informar sobre programas de alquiler.

- Una u otra decisión se comunica al Órgano judicial.

- El Real Decreto-Ley 5/2017, de 17 de marzo establece: mecanismos de alquiler a favor de los deudores ejecutados sobre los inmuebles cuyo lanzamiento sea objeto de suspensión. Dicho arrendamiento tendrá duración anual, hasta completar el plazo de cinco años, prorrogable anualmente durante cinco años adicionales.

A través del Convenio de colaboración se han derivado al Gobierno de Aragón 83 expedientes de desahucios por procedimientos de Ejecución Hipotecaria.

### **6.3 PROGRAMA: VERBAL DESAHUCIO DE VIVIENDA POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA**

Este programa va dirigido a personas físicas y/o unidades de convivencia que se encuentren inmersos en un procedimiento judicial de VERBAL DESAHUCIO por impago de la renta de alquiler, con requerimiento de pago y sí no se atendiese, señalamiento de la fecha de lanzamiento de la parte demandada del inmueble arrendado.

Se consideran beneficiarios, aquellos demandados que cumplan los requisitos:

- a) Estar empadronados en algún municipio de la Comunidad Autónoma Aragón
- b) Que tengan necesidad de vivienda y no dispongan del uso y disfrute de otra vivienda, o patrimonio para atender el pago de la renta de nueva vivienda.
- c) Tener la consideración de personas o unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad, y/o en riesgo de exclusión social. Según la Ley 10/2016, de 1 de diciembre, sobre medidas de emergencia... y con el acceso a la vivienda de la Comunidad Autónoma de Aragón, y las que así se califiquen según las especiales circunstancias socioeconómicas que les afecten.
  - Aquellas cuyos ingresos sean superiores a una vez el IPREM e iguales o inferiores a dos veces el IPREM, en computo anual.
  - Aquellas cuyos ingresos sean superiores a dos veces IPREM e iguales o inferiores a 2,5 veces IPREM, y que además cumplan uno o varios de los supuestos de especial vulnerabilidad (expuestos en ejecución hipotecaria)
- d) Tener consideración de persona en situación de especial vulnerabilidad :
  - Personas cuyos ingresos sean iguales o inferiores a una vez IPREM.
  - Personas con ingresos superiores a una vez IPREM o iguales o inferiores a 1,5 IPREM y además cumplan alguno de los supuestos de especial vulnerabilidad
- e) Casos de emergencia social que determinen los servicios sociales.

Para la obtención de la calificación de la situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad, será preciso que la persona o unidad de convivencia afectada se considere de buena fe. Existe un deudor de buena fe cuando se produce una carencia sobrevenida (por situación económica o familiar) de recursos económicos posteriores a la fecha de formalización del contrato de arrendamiento.

El protocolo de actuación ante desahucio de vivienda habitual por falta de pago de la renta: viene determinado en el Convenio de colaboración entre el CGPJ, Gobierno de Aragón y la FAMC,

- Con el Decreto de desahucio, el Juzgado acompaña un folleto informativo de los servicios y programas sociales para el demandado. “Formulario recogida datos y consentimiento”.
- Si durante la tramitación del procedimiento se detecta una situación de especial vulnerabilidad, el Juzgado dará traslado al IASS, para que se analice la problemática y se pueda acometer la actuación que proceda.
- Si durante el lanzamiento, la Comisión Judicial detecta una eventual situación de especial vulnerabilidad, dará cuenta al Juez, que resolverá si procede dar traslado a los servicios sociales
- Verificada la comunicación del Juzgado, y examinada la situación, el IASS adoptará la decisión que proceda, y que puede consistir en:
  - Formular una propuesta de intervención: Emitir un Informe Social valorando la situación de vulnerabilidad social y dar traslado a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación para la inclusión de la persona y/o unidad de convivencia en un programa de vivienda social.
  - Declinar la propuesta de intervención, si la situación no entra en el marco de actuación de los servicios sociales. Derivar a los SS.SS. Municipales.

Una u otra decisión se comunica al Órgano judicial.

## **DISPOSICIONES A DESARROLLAR - APLICACION NORMATIVA PREVISTA**

DECRETO- LEY 3/2015, de 15 de diciembre del Gobierno de Aragón de medidas urgentes de emergencia social en materia de prestaciones económicas de carácter social, pobreza energética y acceso a la vivienda.

- CONVENIOS de colaboración con entidades financieras, Sociedades inmobiliarias, Sociedad Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), para incrementar una oferta de alternativas habitacionales, y dar respuesta a las necesidades de alojamientos.
- REGISTRO de VIVIENDAS DESOCUPADAS DE ARAGON: Cesión y uso por Gobierno de Aragón.
- PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA SOCIAL DE ARAGÓN. Instrumento de gestión, incluirá viviendas disponibles - unidades de convivencia con necesidad de vivienda.
- Ley de VIVIENDA de Aragón.

**ANEXO: LEGISLACION**

- ORDEN de 20 de noviembre de 2012, del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, por la que se crean y regulan las Unidades de Gestión Social de la Vivienda.
- Convenio MARCO de colaboración entre el Gobierno de Aragón y varias Entidades Sociales para la gestión de proyectos dirigidos a colectivos de inclusión social sobre viviendas de propiedad pública. De 13 de julio de 2012. Inscrito en Registro General de Convenios, número: h7c00c11655.
- PLAN ESTATAL de fomento de alquiler de viviendas, rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016.

ORDEN 970/2017, de 7 de julio, por la que se convocan ayudas financieras al alquiler para 2017.

- DECRETO 102/2013, DE 11 DE JUNIO, DEL Gobierno de Aragón, que crea y regula la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social de Aragón.

ORDEN de 28 de junio de 2013, proceso de aportación viviendas a la Bolsa

ORDEN de 12 agosto de 2013, recepción solicitudes para ser Beneficiarios de viviendas de la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social.

ORDEN de 17 de septiembre de 2013, que regula la constitución de bolsas

- REAL DECRETO-LEY, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la LEY 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.
- Convenio de Colaboración entre el Consejo General del Poder Judicial, Gobierno de Aragón y la Federación Aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias, sobre la detección de supuestos de vulnerabilidad con ocasión del lanzamiento de vivienda familiar y medidas de carácter social. Fecha 2 noviembre de 2016. Anterior Convenio firmado el 2 de junio de 2013.
- DECRETO Ley 3/2015, de 15 de diciembre del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes de emergencia social en materia de prestaciones económicas de carácter social, pobreza energética y acceso a la vivienda.
- LEY 10/2016, de 1 de diciembre, de medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón.