

El paper de les administracions catalanes en la gestió dels sòls, edificis i habitatges de la SAREB i entitats financeres



Polítiques sòl i habitatge: la dimensió territorial, social i econòmica dels reptes de futur

http://forum.scot.cat/

FÒRUM 2.012 CATALUNYA 21
TERRITORI I URBANISME. ESTAT I ALTERNATIVES

Què és el Fòrum

En la situació actual per la que travessa Catalunya i Europa, procedim que la Societat Catalana d'Ordenació del Territori (SCOT), l'Institut d'Estudis Catalans, d'ofici una plataforma de pensament, diàleg, debat i recerca al voltant de l'urbanisme i l'ordenació de l'entorn, seguint l'esperit constituït de la pròpia SCOT, amb la herència de Primer Congrés de Cultura Catalana (1975-1977) i el Congrés de seu Ambl'VIII sobre l'Ordenació de l'entorn i l'urbanisme.

Per això procedim fer Congrés el 2014, constituït amb un procés col·lectiu denominat "Fòrum 2012 Catalunya 21: l'entorn i l'urbanisme, debat i alternatives". Aquest Fòrum anarà amb un procés de treball col·lectiu, coordinat des de la SCOT, que produirà reflexions i aportacions alternatives al votant de l'ordenació de l'entorn i l'urbanisme. Aquest procés es durà a terme per part de les estructures professionals i/o acadèmiques de la SCOT, entitats i altres associacions, agrupacions i col·lectius, i estarà obert a la societat civil, necessària per això en un marc de participació 2.0 i en altres canals d'interacció social més tradicionals. Igualment el Fòrum amb l'esperit organitzat de la SCOT de promoure més els debats col·lectius i alternatives que els debats de grup. Així doncs, el text del procés es podrà carregar i compartir en les xarxes socials, de recomanacions, de propostes i de consideracions, així com publicar per les xarxes a raó de país, en matèria d'ordenació i entorn i urbanisme.

Aquest procés tindrà dos anys de recollida, des de 2012 al 2014, i es culminarà amb una concentració conjunta dels participants. Els temes a tractar es construirà a partir d'un esquema inicial de zones línies de debat, que proposa la SCOT i de les aportacions, de tots, en l'etapa de seu, l'entorn.

També s'ofereix a les institucions públiques, col·legis professionals, universitats i centres de recerca així com fundacions i entitats implicades en els temes urbans i territorials que aprorin al Fòrum línies temàtiques, demandes i/o problemàtiques a abordar.

Per tal de promoure una comuna denominació entre les diferents àrees de treball, la SCOT, o bé convenint abordar les relacions competides a partir de dos elements propis de la nostra disciplina, la transversalitat i la inter-escalada.

Per tant, doncs, de dos elements fonamentals de l'urbanisme i l'ordenació de l'entorn, així com una disciplina integradora de sabers científics i tècnics, s'ofereix d'una banda la integració que el territori ofereix a les dimensions socials, ambientals i econòmiques i de l'altra, la capacitat d'expressar fenòmens i fòrmules procedides d'ordenació a diferents escales i en àmbits territorials de jerarquies variades. Aquestes dues qüestions, la integració de les polítiques i els fenòmens "nacionals" i la capacitat de saber com adequar-les a la escala dels fenòmens i en la formulació de propostes seran les línies ineludibles en els debats i discussions que tindran lloc en el desenvolupament d'aquest Fòrum.

Us podeu posar en contacte amb la secretaria tècnica de Fòrum a forum@scot.cat

Descarregueu el document de presentació de Fòrum i les dades

Notícies

El debat sobre l'aeroport de Reus aposta per la governança
19/2/2012

El debat que ha tingut lloc en el debat sobre la potencialitat de l'Àrea de l'entorn de l'aeroport de Reus com a espai vertebrador de l'entorn han conllevat la necessitat de complementar els instruments de planejament amb mecanismes de governança, cooperació i cerca de consens entre els municipis, les administracions públiques i el sector privat. El debat s'ha seguit a treballar amb el hashtag [#Reus2012](https://twitter.com/Reus2012). Properament s'ajuntaran tots la documentació generada. Podeu seguir l'evolució de debat en aquest enllaç.

Acte sobre l'aeroport de Reus
17/2/2012

En el marc del Fòrum Territori i Urbanisme, la Societat Catalana d'Ordenació del Territori organitza un debat sobre la potencialitat de l'Àrea de l'entorn de l'aeroport de Reus com a espai vertebrador de l'entorn i generador d'activitat econòmica. L'acte tindrà lloc el dimarts 17 de febrer a les 18:00 h a la Sala Rug. Col·lecció de l'Institut d'Estudis Catalans (carrer de Carre 47, Barcelona).

Reunió amb els col·legis i associacions professionals
9/2/12

El dimarts 4 de setembre va tenir lloc una reunió de la Societat Catalana d'Ordenació del Territori amb diversos representants de col·legis i associacions professionals vinculats a la gestió de l'entorn i l'urbanisme del sector de l'entorn i l'urbanisme. Social i Alternatives.

A punt els eixos temàtics dels grups de diàleg del Fòrum
17/2/2012

El 12 grup de diàleg amb els que s'estructura el Fòrum 2012 Catalunya 21: Territori i Urbanisme, Social i Alternatives.

Diàlegs

1. El factor territorial en la millora de l'eficiència administrativa.
2. Bases per a un nou contracte territorial i urbà.
3. L'escenari ambiental.
4. Mobilitat, formes d'organització i gestió dels transports públics.
5. Nous i discursos urbans i territorials emergents.
6. Ètica en l'urbanisme i l'ordenació del territori.
7. Responsabilitat i lleialtat de l'administració pública.
8. Formes urbans: reptes, processos i tendències del desenvolupament de la ciutat.
9. Ruralitat i urbanitat: nous reptes pel territori català al segle XXI.
10. Activitats: noves demandes, noves ofertes, noves regulacions.
11. **Polítiques de sòl i habitatge: la dimensió territorial, social i econòmica dels reptes de futur.**
12. Paisatge, urbanisme i desenvolupament territorial en temps de crisi: reptes i oportunitats.

Xarxes socials

#territori
Informació en xarxa

#territori
Curadors: Territori

Madre contra quèdones hura de BCN 2022 - Nobilita
En el primer fase d'una de la promoció d'informació que el projecte de la Juges d'Impost de l'Urbanisme de Barcelona 2012 suposarà per al

Troba'm a Facebook

Territori Scot
#Territori

4.120 persones es agrada Territori Scot

Facebook de Territori Scot

POLÍTiques DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.

Moderació: David Mongil **Relatoria:** Montserrat Mercadé, Joan Badia i Elisabeth Sau

JUSTIFICACIÓ

Canvi context polítiques habitatge: **el foment i garantia del dret a l'habitatge adquireix una nova dimensió** per la crisi econòmica i financera (tant pública com privada), agudització de la pobresa i pèrdua generalitzada de poder adquisitiu per part de la població, i l'enfonsament del sector immobiliari.

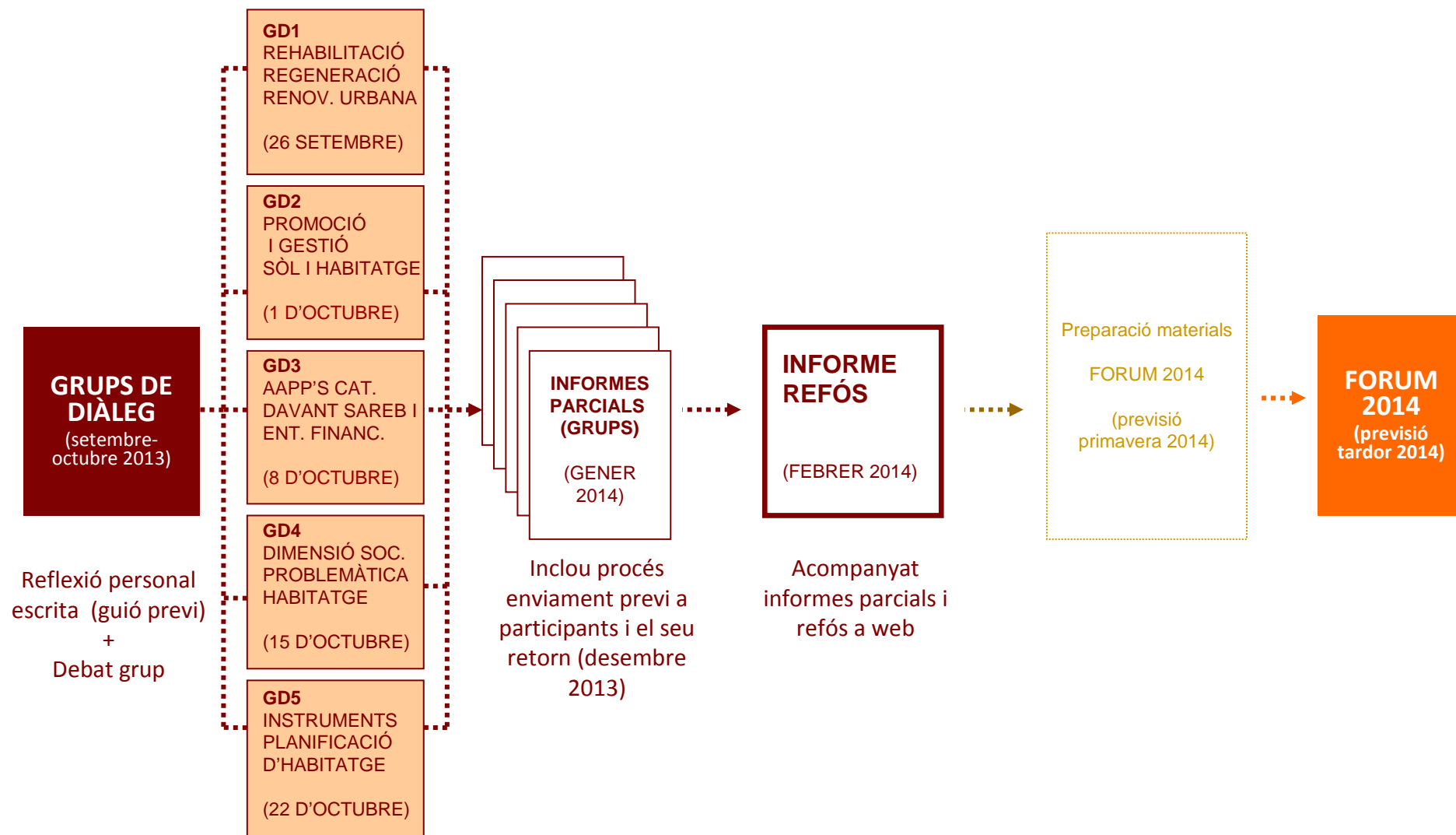
Davant d'aquesta situació, **necessari treballar en la reformulació de les línies d'actuació que han d'articular les polítiques de sòl i habitatge dels propers anys i el paper que en les mateixes han de jugar l'ordenació del Territori i l'urbanisme.**



OBJECTIUS

- Identificar necessitats, dificultats i reptes de futur de les polítiques de sòl i habitatge pels propers anys.
- Definir línies d'actuació per a les polítiques de sòl i habitatge dels propers anys.
- Facilitar la identificació de les funcions i el rol que l'ordenació del territori i l'urbanisme (i els seus professionals) poden i han de jugar en la definició, gestió i execució de les polítiques de sòl i habitatge dels propers anys.
- Reforçar les xarxes de treball i coneixement entre els professionals de l'ordenació del territori i l'urbanisme relacionats amb l'habitatge, i d'aquests amb la resta de professionals especialitzats en la matèria.

DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
PROCÉS DE TREBALL



**DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
EL PAPER DE LES ADMINISTRACIONS CATALANES EN LA GESTIÓ DELS SÒLS, EDIFICIS I HABITATGES DE LA SAREB I ENTITATS FINANCERES**

Participants (7):

Mario Blasco, Asociación Profesional de Gestión de Activos (aportació escrita + taula debat)
Joan Ràfols, Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya (taula debat)
Sergio Nasarre, Universitat Rovira i Virgili (aportació escrita + taula debat)
Xavier Tapias Xirau, Solvia, Banc de Sabadell (taula debat)
Rafael Garcia Català, Generalitat de Catalunya (taula debat)
Pablo Molina, Garrigues abogados y asesores tributarios (taula debat)
Joaquim Clusa, Mur&Clusa associats, SL (aportació escrita)

Persones convidades que van declinar la participació (6):

Josep M. Llop, SCOT i Universitat de Lleida
Antoni Sorolla, AVS i Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona
Antoni Ferrer, Caixa d'Arquitectes
José Garcia Montalvo, Universitat Pompeu Fabra
Joan Llord, Ajuntament de Barcelona
Juan Carlos Álvarez, Servihabitat

**DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
EL PAPEL DE LES ADMINISTRACIONS CATALANES EN LA GESTIÓ DELS SÒLS, EDIFICIS I HABITATGES DE LA SAREB I ENTITATS FINANCERES**

Enfocament del resum d'aportacions:

- El resum realitzat tracta de realitzar una síntesi, assimilació i interpretació del conjunt de aportacions escrites rebudes en diversos formats, així com de la taula de diàleg celebrada el dia 8 d'octubre de 2013.
- En aquest sentit, es mostren les conclusions de forma molt simplificada i des d'un prisma integrador i obert que tracta de recollir de forma segurament massa resumida l'àmplia diversitat de visions reflectides sobre les qüestions tractades.
- En cap cas, es concreten les aportacions realitzades per cada persona. En conseqüència, tampoc cal entendre el resum com l'opinió consensuada de tots els participants del grup, sinó com les conclusions que el grup dinamitzador extrau de les reflexions escrites i expressades.
- Al respecte, el resum està obert a que les persones participants recomanin o demanin revisar, polir, afegir o treure totes aquelles reflexions o aportacions que consideren que no es reflecteixen oportunament.

Estructura del resum d'aportacions:

1. El punt de partida: El sector bancari i immobiliari en relació a les condicions actuals del mercat de l'habitatge
2. La SAREB: objectius, criteris de gestió i funcionament; volum i distribució dels actius i potencialitat de ser utilitzats amb vocació social
3. El paper de l'administració autonòmica i el món local en la gestió dels actius del SAREB i de les entitats financeres
4. Sobre el paper de l'ordenació del territori i l'urbanisme en relació a la gestió dels béns de les entitats financeres i la SAREB

**DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
EL PAPER DE LES ADMINISTRACIONS CATALANES EN LA GESTIÓ DELS SÒLS, EDIFICIS I HABITATGES DE LA SAREB I ENTITATS FINANCERES**

- **El punt de partida: El sector bancari i immobiliari en relació a les condicions actuals del mercat de l'habitatge (1):**

Situació dels actius adjudicats a les entitats financeres com a conseqüència del compliment del Memoràndum d'Enteniment (MOU) pel Sanejament del Sector Financer entre Espanya i la Unió Europea:

- Les valoracions dels préstecs relacionats amb el sector immobiliari i els actius adjudicats en els balanços de les Entitats Financeres s'han depreciat significativament durant l'exercici 2012 com conseqüència de les modificacions legals condicionades per la Unió Europea (decrets Guindos 1 –RD 2/2012- i Guindos 2 –RD 18/2012) amb un fort impacte en els comptes de resultats de cada una d'elles, fins el punt de que han estat varies les que han hagut de ser intervingudes per l'Estat (Bankia, Catalunya Caixa, Nova Caixa Galicia, ...) o les que tenen dificultats i han de ser sanejades (Liberbank, Caja 3, Banco Mare Nostrum, ...). L'impacte d'aquestes depreciacions sobre el seu valor comptable en els balanços de cada Entitat, han estat els següents i s'han imputat al 100% en els resultats de l'any 2012:

Actius immobiliaris adjudicats:

- Habitatges acabats: del 25% al 50% en funció de la antiguitat fins a 36 mesos.
- Edificis en curs: 65%
- Solars: 80%

Crèdits immobiliaris: depreciacions també importants de fins el 70%

Creació de la SAREB (Sociedad de Activos Procedentes de Reestructuración Bancaria) com a conseqüència de la situació de les entitats financeres:

- La SAREB ha rebut ingents quantitats d'immobles (el 22% del seu patrimoni amb una valoració de 11.000 MM€) composades per uns 76.000 habitatges i més de 15.000 sòls, dels que el quasi 80% és urbanitzable o urbà, i préstecs relacionats amb el sector immobiliari (el 78% de la seva cartera d'actius amb una valoració de 39.500 MM€). En ambdós casos aquests actius procedeixen de les entitats financeres intervingudes pel Banc d'Espanya degut a que els seus balanços no han resistit la crisi financera i immobiliària (en el cas de Catalunya, SAREB té el 24% dels seus / habitatges i el 15% de la cartera de sòl).

D'aquesta forma, la SAREB s'ha convertit segurament en la principal entitat immobiliària de l'Estat Espanyol amb una participació social principalment pública (49%) però no majoritària i per tant liderada per entitats privades (la majoria de les Entitats Financeres no intervingudes de l'Estat).

DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
EL PAPER DE LES ADMINISTRACIONS CATALANES EN LA GESTIÓ DELS SÒLS, EDIFICIS I HABITATGES DE LA SAREB I ENTITATS FINANCERES

- **La SAREB: objectius, criteris de gestió i funcionament; volum i distribució dels actius i potencialitat de ser utilitzats amb vocació social**
 - La SAREB no és un banc (no pot finançar les vendes), no té vocació social, no té vocació d'expansió ni permanència (és una entitat de liquidació), i té un únic objectiu bàsic: complir el seu pla de negoci (bàsicament retornar els recursos al seu capitalista o avalador que són els PGE en un 45% i les mateixes entitats bancàries en un 55% i obtenir una rendibilitat del 15 % aproximadament, que estableix la seva normativa fundacional i que en el límit podria permetre's perdre fins el 45% de tot el capital). Si la SAREB no guanya diners, els haurem de posar tots.
 - No haver introduït altres criteris (socials, etc.) en els objectius de la SAREB en el moment de la seva creació, es reconeix com una oportunitat perduda, tot i que com que tot aquest procés responia a criteris macroeconòmics, era difícil la introducció d'altres condicionants a nivell territorial, urbanístic o social. Hi ha poca confiança respecte a que aquests actius puguin destinar-se a finalitats socials, excepte en aquells casos en que no tinguin cap sortida a mercat.
 - És molt important diferenciar els tipus d'actius i plantejar criteris i possibilitats diferenciades. Diferenciar entre sòls, solars, habitatges en construcció i habitatges acabats, i també la localització dels mateixos. On es concentra la demanda social és sovint on hi ha major facilitat de liquidar estocs (a Barcelona hi ha demanda suficient per generar obra nova), mentre que on es concentren estocs tampoc hi ha tanta necessitat a nivell social. Aquest desajustament entre parc vacant i necessitats d'habitatge s'hauria de tractar des d'una escala supramunicipal, analitzant-la a nivell territorial o de sistemes de ciutats. Als bancs fins i tot els ha costat molt saber quins béns i actius tenen, i com classificar-los. També és fonamental conèixer quina és la demanda o la necessitat i les seves possibilitats. A partir d'aquí crear informacions i identificar possibles estratègies (en tot cas, la població amb molts pocs recursos haurà de ser més objecte d'ajuts que de donar habitatges).
 - S'apuntava la possibilitat de que, davant les dificultats de gestió del gran volum d'actius per part de les entitats financeres o la SAREB, o bé a mesura que s'intensifiquessin els problemes derivats de mantenir aquests estocs d'habitatge (problemes d'ocupació, mal estat dels edificis, responsabilitat, incompliment amb la comunitat, etc.) potser seria millor la interlocució amb l'administració pública, però les darreres notícies de la compra de grans paquets d'actius per part de fons d'inversió "vòltors", etc., posen en entredit aquest supòsit. En tot cas, els bancs ja lloquen habitatges a preus baixos o molts baixos.

**DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
EL PAPER DE LES ADMINISTRACIONS CATALANES EN LA GESTIÓ DELS SÒLS, EDIFICIS I HABITATGES DE LA SAREB I ENTITATS FINANCERES**

- **El paper de l'administració autonòmica i el món local en la gestió dels actius del SAREB i de les entitats financeres:**
 - Intentar aprofitar l'ocasió per crear un potent Parc Públic de Lloguer (cessió, adquisició, etc.) per donar resposta a les necessitats d'habitatges estructurals (joves, tercera edat, dependents, ...) i conjunturals (famílies aturades, desnonats, ...). Cal tenir molta cura amb quins actius assumeix l'administració (no simplement els de més difícil gestió i menor rendibilitat).

Davant la dificultat de poder assolir aquest objectiu –la prioritat de les entitats financeres és la liquidació de l'actiu, i per sempre preferiran la venda- cal recordar les possibilitats que ofereix la legislació urbanística vigent i la possibilitat d'aplicar aquests instruments a la SAREB o a les entitats financeres, com a qualsevol altre propietari (registre de solars, expropiació de l'usdefruit per poder llogar habitatges, ordres de conservació, etc.). També és molt important diferenciar entre actius de la SAREB i de la resta de bancs. La SAREB segur que trobarà inversors per àmbits metropolitanos i les principals ciutats. En la resta de casos, la major part d'ajuntaments difícilment sabran o podran gestionar aquests tipus de parcs.
 - Fomentar que part del parc vacant d'habitatge es destini a lloguer a través de les Borses de Lloguer social. Especialment indicat per habitatges dispersos, malgrat que serà difícil que els bancs vulguin fer-ho.
 - Millorar el coneixement (formació) dels agents en relació a determinades eines d'intervenció pràcticament sense cost econòmic: gestió de l'habitatge social, legislació civil (tinences intermèdies), possibilitat de dissociar sòl / vol (dret de superfície, etc.).
 - Mesures per incentivar l'ocupació del parc d'habitatges buits i solars sense edificar: mesures fiscals (incrementar IBI...), incentius econòmics per al lloguer protegit...
 - Flexibilitat per altres usos temporals que evitin degradació de l'immoble i puguin tenir una funció social (transitoriament espais comunitaris, horts urbans, aparcaments en superfície...). Flexibilitat també pel que fa a reserves urbanístiques, modificacions de planejament per ajustar tipologies d'habitatge, etc. per fer viables àmbits en curs de desenvolupament. El límit d'aquesta flexibilitat és el control de l'administració, de manera justificada i transparent.
 - Flexibilitat també en els terminis (programació de l'execució de sectors al llarg del temps) i en els instruments de gestió. Doble escala "pla gran, gestió petita". No pretendre establir regulacions de detall en planejament a gran escala, fer que es concreti en la fase adequada.
 - Reforçar i fomentar el paper de les housing public associations com agent que pot ajudar a gestionar aquest tipus de parcs. Al Regne Unit s'oferten solars amb les següents condicions: 1/3 pobres (amb ajuts), 1/3 intermedi, 1/3 lliure, i s'autofinancen.

DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
EL PAPER DE LES ADMINISTRACIONS CATALANES EN LA GESTIÓ DELS SÒLS, EDIFICIS I HABITATGES DE LA SAREB I ENTITATS FINANCERES

● El paper de l'ordenació del territori i l'urbanisme en relació a la gestió dels béns de les entitats financeres i la SAREB.

- Cal partir d'un coneixement acurat i més exhaustiu de la realitat (habitatges buits, demanda exclosa, etc.). Això es pot fer des d'alguns instruments existents, com la memòria social, els plans locals d'habitatge, etc., però aquests no haurien d'estar condicionats per uns resultats prefixats per la llei (30% de reserva d'habitatge protegit) sinó a l'inversa. Aquesta anàlisi de les necessitats d'habitatge hauria de fer-se a una escala més àmplia, per tot el territori o com a mínim per sistemes metropolitans i urbans urbans, no per municipis.
- Molts planejaments han quedat obsolets, donat que tenen unes càrregues calculades sobre l'estimació d'uns possibles beneficis que actualment i a curt termini són impossibles. Davant aquesta situació, es planteja una major flexibilitat en els paràmetres urbanístics, una prioritització dels objectius de cada àmbit, i el reconeixement de que no sempre les possibles plusvàlues podran sostenir les actuacions de manera autònoma (en aquests casos serà necessària l'aportació de fons públics). En alguns casos convindrà desqualificar sòls residencials sempre i quan no hi hagi responsabilitats patrimonials; en aquest cas, es creu que hi ha una manca de valentia per part de l'administració, ja que per exemple els bancs a la pràctica ja han desclassificat aquests sòls i els consideren com agrícoles, forestals, etc. És també important donar més activitat econòmica (on sigui factible) als sectors amb ús residencial predominant, i treure sòl econòmic on no hi hagi activitat.
- Necessitats de flexibilització de la normativa urbanística per part de les administracions, alhora que la necessitat de baixar els estàndards de qualitat i obligacions imposades en determinats desenvolupaments urbanístics. La limitació d'obligacions ha de respondre a les necessitats reals de cada cas (possibilitat d'establir indicadors en el planejament?). Agilització dels procediments administratius: excés d'informes sectorials tècnics, no recurrents, no coordinats, utilitzats de vegades política o personalment i en ocasions de molt baixa qualitat. Igualment posen de relleu que des del 2005 a l'urbanisme se li exigeix molta cosa (mediambiental, mobilitat, social, catàlegs, etc.) i també amb uns estàndards rígids que caldria revisar. S'indica que no s'aprofita l'experiència per a no tornar a repetir els mateixos errors i que no hi ha hagut ni hi ha una reflexió de com s'han fet les coses.
- Va haver discrepàncies sobre el manteniment de les reserves d'habitatge protegit, alguns afirmaven que són necessàries, d'altres que són un llast. En tot cas, mantenir les reserves d'habitatge protegit, tot i que pugui plantejar-se la seva flexibilització per adaptar-se a les necessitats de cada cas; igualment caldria en paral·lel actuar des de les polítiques socials per donar resposta a l'exclusió social i residencial. Són dues variables que haurien de tractar-se conjuntament (polítiques d'habitatge / polítiques socials) perquè incideixen en el mateix objectiu des d'àmbits diferents.
- Possibilitats de reserves d'habitatge protegit o assequible en sòl urbà consolidat. Actuar des de l'urbanisme en el teixit consolidat, tot i que no sigui amb les mateixes regles del joc o estàndards de la transformació dels sòls urbanitzables, perquè la proporció de beneficis i càrregues en general és molt diferent.
- Avançar el desenvolupament del planejament i gestió urbanística en el cas del sòl aporta major liquiditat a l'actiu, i per tant és interessant en molts casos per al sector bancari actuar en aquest sentit. En ocasió d'aquest desenvolupament cal acordar les condicions de planejament i gestió amb l'administració: pot ser el moment d'admetre una major flexibilitat en determinats paràmetres però a la vegada incidir en els objectius prioritaris de l'actuació des del punt de vista de l'interès públic, i per tant reforçar determinats aspectes.