

## Vivienda social: organismos públicos en Barcelona y tipo de viviendas

---

### 1- ORGANISMOS DEDICADOS A LA VIVIENDA EN BARCELONA

Los organismos responsables de la gestión y promoción de la vivienda de tipo social tienen ámbitos geográficos precisos (municipal, metropolitano, comarcal o regional) y son dependientes de la Administración correspondiente.

<b>Organismo</b>	<b>Administración</b>	<b>Tipo de programas o acciones</b>
Consortio de la Vivienda de Barcelona	Generalitat + Ayuntamiento	Gestión de ayudas Gestión del stock
Patronato Municipal de la Vivienda	Ayuntamiento	Gestión de ayudas Gestión del stock Promoción
Agencia de Vivienda de Cataluña	Generalitat de Cataluña	Gestión de ayudas (aval alquileres) Gestión del stock
Instituto Catalán del Suelo (INCASOL)	Generalitat de Cataluña	Gestión de suelo Promoción
Instituto Municipal de Urbanismo (IMU)	Ayuntamiento	Gestión de suelo
Rehabilitación y Gestión S.A. (REGESA)	Comarca del Barcelonés	Gestión de suelo Promoción
Instituto Metropolitano de Promoción de suelo (IMPSOL)	Área Metropolitana de BCN	Gestión de suelo Promoción
Gerencia de servicios de vivienda, urbanismo y actividades (GSHUA)	Diputación Provincial	Gestión del stock Diseño de políticas Producción de información (Observatorio de la vivienda)
Barcelona Gestión Urbanística S.A. (BAGURSA)	Ayuntamiento	Gestión de suelo Gestión de la red oficinas vivienda Promoción (remodelación barrios)

## 2- TIPOS DE VIVIENDA DE CARÁCTER SOCIAL

Adquisición/ régimen de tenencia	Calificación	Régimen vivienda	Población a que se dirige
Compra / propiedad	Viviendas de Protección Oficial (VPO) en venta	<ul style="list-style-type: none"> <li>• R. especial</li> <li>• R. general</li> <li>• R. concertado</li> </ul>	Ingresos $\leq$ 2'5 IPREM Ingresos $\leq$ 5'5 IPREM (en Cataluña) Ingresos $\leq$ 6'5 IPREM
	Viviendas en venta (VPO o de precio libre)		Personas afectadas por actuaciones urbanísticas
	Derecho de superficie		
Alquiler /arrendamiento	Viviendas en alquiler (VPO o de precio libre)		Personas afectadas por actuaciones urbanísticas
	Vivienda dotacional pública	<ul style="list-style-type: none"> <li>• R. especial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jóvenes <math>\leq</math> 35 años</li> <li>• Mayores 65 años (dotacional con servicios)</li> <li>• Grupos en riesgo de exclusión social (necesidades temporales)</li> <li>• Emergencia social (por pérdida de vivienda)</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• R. general</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jóvenes <math>\leq</math> 35 años</li> <li>• Mayores 65 años (<math>\leq</math> 4'5 IPREM) (dotacional sin servicios)</li> <li>• Familias monoparentales</li> <li>• Personas discapacitadas</li> <li>• Otros colectivos específicos</li> </ul>

La vivienda de protección oficial (VPO) en España<sup>1</sup> tiene tres regímenes, en función de los ingresos de la unidad familiar (IPREM), y los precios respectivos se fijan en función de la localización geográfica.

Las VPO no pueden tener una superficie superior a 90 m<sup>2</sup> útiles, excepto en el caso de viviendas adaptadas para familias numerosas o personas con movilidad reducida, en cuyo caso la superficie útil máxima puede alcanzar los 120 m<sup>2</sup>.

En determinadas promociones se incluye plaza de aparcamiento y cuarto trastero vinculados a la vivienda protegida y con precio también regulado.

## 3- PROCEDIMIENTO - ADJUDICACIÓN

- Registro único regional para la gestión de las solicitudes de vivienda.
- Se establecen las bases del concurso de acuerdo con el municipio, que deben contemplar:
  - o Condiciones recogidas por la ley, tales como: ingresos máximos y mínimos por unidad familiar, no disponer de propiedad inmobiliaria en el momento de la adjudicación, etc.
  - o Requisitos establecidos por la administración: periodo mínimo de empadronamiento en el municipio, trabajo o actividad profesional en el municipio, etc. En algunos casos la administración fija porcentajes de la promoción destinados a diferentes colectivos sociales,

por ejemplo: 30% de viviendas para jóvenes menores de 35 años, 20% para personas mayores de 65 años, etc.

- Se instalan oficinas con la finalidad de informar y asesorar públicamente a las personas que solicitan vivienda o se interesan por la promoción pública.
- Los interesados deben inscribirse en el registro de la promoción, además de en el registro general, para optar a una de las viviendas.
- Sorteo público ante notario. Se extraen tantos números como viviendas se oferten y finalmente un número adicional a partir del cual se establece el orden de candidatos en reserva.

### **Proyecto técnico y construcción**

*Concurso múltiple de proyectos.* Suelen preseleccionarse varios equipos de arquitectos por promoción de acuerdo con criterios cualitativos. Para los arquitectos noveles se puede exigir que hayan construido cierto número de viviendas y presenten una promoción de calidad evaluados en función del emplazamiento, la composición de fachada, la racionalidad estructural, el sistema constructivo, etc. Los arquitectos *seniors* también deben acreditar una determinada experiencia en la construcción de viviendas.

- Concurso de las propuestas de los equipos preseleccionados con evaluación por parte de un jurado profesional. El ganador del concurso y de acuerdo con el contrato de servicios se hace responsable del proyecto arquitectónico y de la dirección de la obra, en la que tiene que participar también un arquitecto técnico o aparejador.
- Desarrollo del proyecto básico, solicitud de licencia municipal y solicitud de la calificación provisional (si se trata de VPO) a la Administración autonómica, que sustituirá la *cédula de habitabilidad* después de la construcción y se obtenga la calificación definitiva de VPO.
- Desarrollo del proyecto de ejecución.
- Una vez se disponen las autorizaciones oportunas, se procede a la licitación de la obra por concurso público entre empresas constructoras que acrediten la necesaria solvencia y experiencia. La empresa hace una oferta económica que recoge calidades, costes, plazos de construcción y plazos de garantía.
- Inicio de la obra y dirección técnica de las obras.
- Finalización de la obra y documentación de final de obra por parte de la dirección técnica, la empresa constructora y el promotor público.

---

<sup>i</sup> Real Decreto 2066/2008 por el que se regula el Plan estatal de la Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.