

Javier de la Torre Marco

**PROYECTO MASOVERIA URBANA EN SANTA COLOMA DE GRAMENET
¿ES UNA FÓRMULA VIABLE LA MASOVERIA URBANA PARA AMPLIAR EL
PARQUE DE VIVIENDA ASEQUIBLE?**

Trabajo de Fin de Postgrado
dirigido por el Dr. Héctor Simón Moreno
Postgrado en Políticas de Vivienda
Universitat Rovira i Virgili



UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI
Fundació URV

Centre de Formació Permanent

Santa Coloma de Gramanet

2024



INDICE

1.- ABREVIATURAS.	3
2.- INTRODUCCIÓN.	4
3.- ¿QUÉ ES LA MASOVERIA URBANA?	8
3.1.- ANTECEDENTES Y ORIGEN DE LA MASOVERIA URBANA.	8
3.2.- RÉGIMEN JURÍDICO.	10
4.- EL MUNICIPIO.	15
4.1.- CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA.	17
4.2.- PERFIL RESIDENCIAL.	20
4.3.- DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA.	22
4.3.1.- DINÁMICAS DE MERCADO.	23
4.3.2.- VIVIENDA VACÍA Y TITULARIDAD.	25
4.4.-. ANÁLISIS DE DATOS. ¿RESPONDE EL PROYECTO A UNA NECESIDAD?	27
5.- BASES GENERALES DEL PROYECTO DE MASOVERIA.	30
5.1.- EVALUACIÓN DE NECESIDADES Y RECURSOS.	31
5.1.1.- CREACIÓN DEL CENSO DE VIVIENDA VACÍA.	31
5.1.2.- LA OLH COMO GARANTÍA DE SATISFACCIÓN.	32
5.2.- IMPLEMENTACIÓN. ACTIVIDADES Y PRODUCTOS.	38
5.3.- BÚSQUEDA DE MASOVERS.	41
5.4.- PROYECTOS DE REFERENCIA. INICIATIVA MASOVERIA URBANA IGUALADA.	46
6.- ANÁLISIS DAFO.	48
7.- CONCLUSIONES. ¿ES UNA FÓRMULA VIABLE LA MASOVERIA URBANA PARA AMPLIAR EL PARQUE DE VIVIENDA ASEQUIBLE?	49
8.- BIBLIOGRAFIA.	52



1.- ABREVIATURAS.

PLH	Pla Local d'Habitatge
CCCat	Código Civil de Cataluña
LAU	Ley de Arrendamientos Urbanos
IDESCAT	Instituto de Estadística de Cataluña
INE	Instituto Nacional de Estadística
IPV	Índice de Precios de Vivienda
OLH	Oficina Local d'Habitatge
RSHPO	Registre Sol·licitants d'Habitatge Protecció Oficial
ITEC	Instituto de Tecnología de la Construcción
BEDEC	Banco Estructurado y paramétrico de Datos de Elementos Constructivos



2.- INTRODUCCIÓN.

El presente trabajo final de postgrado busca ahondar en la fórmula de la masoveria urbana como mecanismo para conseguir aumentar el parque de vivienda asequible en el municipio de Santa Coloma de Gramanet, cuyas características espaciales y de densidad poblacional, unido a sus características sociales y económicas, provocan que la promoción de nueva vivienda o la búsqueda de las fórmulas tradicionales de ampliación de oferta de mercado, puedan, a corto plazo, no ser una de las soluciones factibles para dar respuesta a la problemática sobre el acceso a la vivienda que sufre actualmente este municipio.

No es ningún secreto que el acceso a la vivienda en nuestro país, y particularmente en Cataluña, haya pasado a convertirse en uno de los mayores problemas que afronta nuestra sociedad.

La tendencia alcista en los precios de la compraventa de vivienda que sitúan en el segundo trimestre de 2024 la tasa de variación anual del Índice de Precios de Vivienda (IPV) en el 7,8% (vivienda nueva fue del 11,2%, y la de segunda mano del 7,3%)¹ y en Cataluña una variación interanual del 6,7%² (vivienda nueva 9,5% y segunda mano 6,4%), así como el incremento de los precios de alquiler que por ejemplo en la provincia de Barcelona han supuesto una variación anual del 11,4% respecto el ejercicio 2023³, justifican la necesidad de buscar otras vías que las “tradicionales” a los efectos de garantizar que el acceso a la vivienda resulte más asequible, sobre todo para aquellos colectivos que puedan tener una capacidad económica más limitada⁴.

La anterior coyuntura afecta de lleno al municipio objeto de estudio, pues como se indicará en el presente, las dinámicas que el mercado presenta, así como su configuración espacial, social y económica, requieren de una búsqueda urgente de mecanismos que puedan paliar la agónica situación que hoy presenta el mercado inmobiliario.

¹ Índice de Precios de Vivienda (IPV). Base 2015. Segundo trimestre 2024. Instituto Nacional de Estadística. 5 de septiembre de 2024. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736152838&menu=ultiDatos&idp=1254735976607

² Índice de precios de la vivienda. Instituto de Estadística de Cataluña (IDESCAT). 5 de septiembre de 2024. <https://www.idescat.cat/indicadors/?id=basics&n=14936&lang=es>

³ Evolución del precio de la vivienda en alquiler en Barcelona provincia. Agosto 2024. Idealista. <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/cataluna/barcelona-provincia/>

⁴ En 2022 el esfuerzo medio para el pago del alquiler se situaba en el 31,7%. Cuadernos de Información Económica, núm. 299, marzo/abril 2024. FUNCAS. ISSN: 2254-3422



El presente trabajo, se estructurará en diversos puntos, introduciéndose en el propio concepto de masoveria urbana y su instrumentalización jurídica para dar paso a un trabajo teórico-práctico que intente dar respuesta a si esta tipología de cesión de inmueble puede o no dar respuesta a las necesidades que el municipio requiere, y en consecuencia, emitir una valoración positiva o no sobre la viabilidad de implantación de un proyecto de tales características, así como los mecanismos de apoyo de los que puede disponer la administración local para darle soporte.

En este sentido, el Pla Local d'Habitatge (PLH) de Santa Coloma de Gramanet, publicado en el año 2021 preveía la implementación de un proyecto de tales características⁵ teniendo en cuenta las dificultades para la promoción de nueva vivienda, marcando de forma sucinta, unas líneas de actuación en las que podría desarrollarse el mismo, cuya implementación se fijaba para el ejercicio 2023.

Teniendo en cuenta los anteriores antecedentes y no habiéndose ejecutado el proyecto previsto en el PLH de Santa Coloma de Gramanet, se concibe como oportunidad la redacción del presente trabajo a los efectos de poder, desde un prisma académico, procurar definir con mayor detalle lo que podrían ser las bases de asiento del proyecto, cuya finalidad no es otra que la de conseguir aumentar un parque de vivienda que se presenta como limitado, reintroduciendo nuevamente aquellas fincas cuyo estado de conservación impide su habitabilidad.

Sobre el papel, y de forma primaria, la masoveria urbana se constituye como un método de acceso a la vivienda, que a priori, ofrece grandes ventajas si la comparamos con un arrendamiento tradicional o bien una compra-venta, puesto que,

- 1- La masoveria no requiere que el *masover* posea una capacidad económica elevada, puesto que las rentas no se satisfacen a través de una contraprestación económica al uso.
- 2- Permite al propietario del inmueble una rehabilitación de una vivienda que puede presentar carencias a efectos de habitabilidad y que, por ende, puede llevar tiempo en desuso, permitiendo que, al término del plazo convenido en el contrato, esta se reintegre en los circuitos tradicionales de transmisión o cesión de fincas.
- 3- Permite que el parque de vivienda disponible del municipio se vea rehabilitado y conservado, alargando la vida útil de este.

⁵ Pág. 225. Pla Local d'Habitatge Santa Coloma de Gramanet. Actuació – C2.5 Impuls de la masoveria urbana. 2021.



Pese las anteriores ventajas, parece ser que no es una herramienta que desde las administraciones públicas se esté impulsando su utilización, encontrando en su mayor parte proyectos aislados de fincas concretas de titularidad municipal⁶ que se destinan a la masoveria urbana o, bien, otras iniciativas promovidas por parte de cooperativas de vivienda⁷.

Por ello, es necesario plantearse una serie de cuestiones, las cuales fijaran necesariamente la conclusión del presente a los efectos de determinar si un proyecto de tal alcance puede ser o no viable en el municipio de Santa Coloma de Gramenet:

- ¿Hay suficiente vivienda vacía en el municipio? ¿En qué estado se encuentra?
¿Qué métodos tenemos disponibles para localizarla? ¿Quién es su titular?
- ¿Existen métodos de persuasión para que los titulares de los inmuebles se interesen en este tipo de cesión?
- ¿Qué control o qué instrumentos puede implementar y adoptar la administración local para que el proyecto sea viable?
- ¿Existe en el municipio sector poblacional con interés en constituirse como masover?

A través del presente trabajo, se procurará dar respuesta a las anteriores incógnitas, mediante la extracción de los datos que pueda disponer el propio municipio, así como la toma de referencia de otros proyectos llevados a cabo por parte de otros consistorios a los efectos de poder replicar el éxito pretendido, o bien, analizar los puntos débiles que los mismos han presentado a los efectos de procurar extraer conclusiones que determinen o no, la viabilidad de un proyecto de tales características para dar respuesta a la cuestión

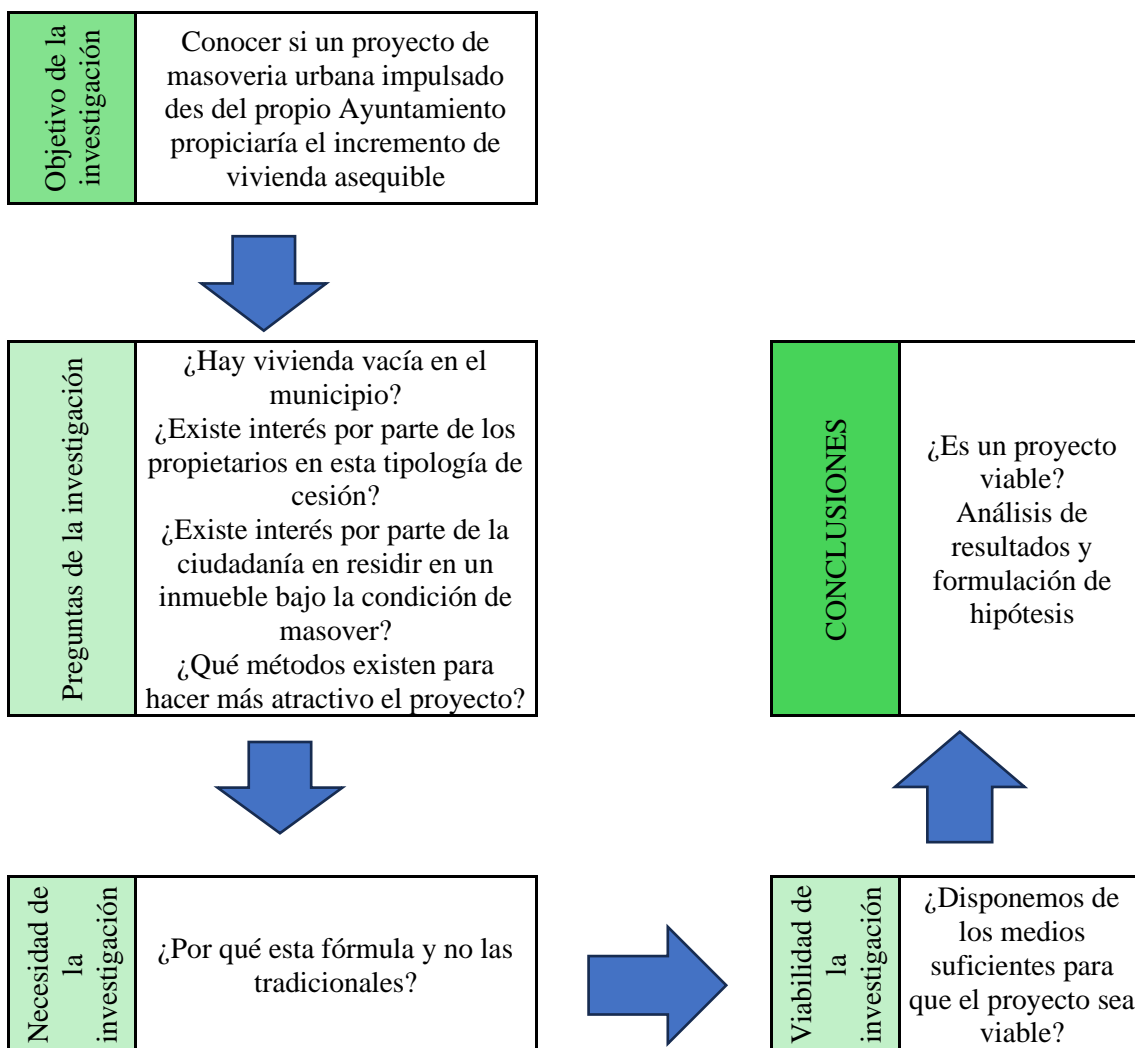
⁶ Algunos ejemplos localizados son el proyecto del Ayuntamiento de Sant Quirze del Vallés que se centrará en una vivienda titularidad municipal (<https://www.santquirzevalles.cat/actualitat/noticies/12019ajuntament-de-sant-quirze-del-valles-endega-un-projecte-de-masoveria-urbana>) o el impulsado hace varios años por VIMUSA en Sabadell por el cual se cedieron tres viviendas municipales (<https://web.sabadell.cat/noticiesurbanisme/item/vimusa-lliura-les-claus-dels-primers-habitatges-de-masoveria-urbana-municipal>)

⁷ Como el impulsado por la cooperativa Sostre Cívic en la finca denominada *Pomaret* (<https://sostrecivic.coop/es/projectes/pomaret/>).



más significativa del presente trabajo: ¿Es la masoveria urbana una fórmula viable para aumentar la vivienda asequible en Santa Coloma de Gramenet?

La metodología que se empleará en el presente trabajo será mediante la realización de una investigación cualitativa cuya pretensión no es otra que la de abordar la viabilidad de implementación de este proyecto siguiendo el siguiente esquema, cuya reproducción se irá desengranando a la largo del desarrollo del presente:



Esquema investigación cualitativa: objetivos y metodología



3.- ¿QUÉ ES LA MASOVERIA URBANA?

3.1.- ANTECEDENTES Y ORIGEN DE LA MASOVERIA URBANA.

El concepto de masoveria urbana podemos definirlo como aquel contrato por el cual, el propietario de un inmueble cede su uso por un tiempo determinado a cambio de que el cesionario asuma las obras de rehabilitación y mantenimiento que el citado requiera⁸.

La acepción de este término, que hoy en día ya nos es relativamente conocido como un mecanismo “moderno” de acceso a la vivienda, encuentra sus orígenes históricos en la Cataluña rural del siglo XVI⁹ y cuya extensión temporal se extendería hasta mediados del siglo XX, momento en el que la mecanización del campo así como la industrialización de las urbes, provocaron que esta forma, fuese, paulatinamente, quedando en olvido para situarse en el contexto actual, como una forma casi residual y casi anecdótica de explotación agraria.

La masoveria tradicional encontraba su objeto en la cesión de una finca que se localizaba en una porción de terreno (*mas*¹⁰), cuya propiedad ostentaba el propietario y que, a cambio de la explotación de la tierra y su conservación, daba derecho al campesino a poder residir en esta.

En este sentido, pese a no centrarse el objeto del presente estudio sobre las distintas formas de arrendamientos rústicos y asimiladas, resulta interesante distinguir la aparcería de la masoveria, pues en la definición y distinción que nos ofrece el Libro Sexto del Código Civil Catalán¹¹, podemos ya vislumbrar, las bases jurídicas sobre las que se instrumentalizará la masoveria urbana.

La aparcería resulta ser entonces el contrato por el cual el propietario cede al aparcerero la explotación de una finca a cambio de una participación en los productos obtenidos, con contribución o sin contribución del propietario en los gastos (art. 623-30 CCCat¹²). La masoveria en cambio, encuentra su razón de ser cuando el cultivador habita

⁸ Colomé Montull, N. (2017). *Masoveria urbana: guia metodològica* (1a edició). Diputació de Barcelona.

⁹ Pladevall i Arumí, A. (2007). *La desaparició de la masoveria catalana*. 58. Revista ELS CINGLES - n58 desembre 2007.

¹⁰ Derivado del latín *mansus* (residencia), del verbo *maneō* (permanecer, quedarse), siglo XI.

¹¹ Ley 3/2017, de 15 de febrero, del libro sexto del Código Civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos, y de modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto. «DOGC» núm. 7314, de 22/02/2017, «BOE» núm. 57, de 08/03/2017. BOE-A-2017-2466. <https://www.boe.es/eli/es-ct/l/2017/02/15/3>

¹² Pág. 35. Ley 3/2017, de 15 de febrero, del libro sexto del Código Civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos, y de modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto.



en el mas que hay en la finca como obligación derivada del contrato (art. 623-33 CCCat¹³).

La diferencia, por lo tanto, radica en que la contraprestación por la explotación de la tierra que encuentra el masover es el derecho a residir en la finca.

Igualmente, si nos mantenemos en la esfera de los arrendamientos rústicos, especial mención merecen los arrendamientos “*ad meliorandum*” cuyas notas características principales se centran en que la realización de mejoras en la finca puede constituirse como contraprestación principal o accesoria del contrato¹⁴, o los arrendamientos “*ad aedificandum*”¹⁵ cuya prestación principal se centra en la edificación a costa del arrendatario, así como el disfrute de esta durante un período determinado como contraprestación principal del arrendamiento.

Las anteriores modalidades arrendaticias, categorizadas como contratos de arrendamiento complejos¹⁶ al incluirse en ellos además de las prestaciones típicas del contrato de arrendamiento, otras prestaciones de carácter principal que se coordinan con las anteriores¹⁷, encuentran su encaje jurídico en la propia Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos¹⁸, en cuanto la Disposición Adicional Primera (mejores y rentas) permite que “*las partes podrán convenir, al otorgar el contrato o en otro momento posterior, que la renta consista, en todo o en parte, en la mejora o transformación a realizar.*” o bien el artículo 623-12.3 del libro sexto del Código civil de Cataluña¹⁹, en el que abre la potestad para las partes de que la *contraprestación consista,*

«DOGC» núm. 7314, de 22/02/2017, «BOE» núm. 57, de 08/03/2017. BOE-A-2017-2466. <https://www.boe.es/eli/es-ct/l/2017/02/15/3>

¹³ Pág. 36. Ley 3/2017, de 15 de febrero, del libro sexto del Código Civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos, y de modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto. «DOGC» núm. 7314, de 22/02/2017, «BOE» núm. 57, de 08/03/2017. BOE-A-2017-2466. <https://www.boe.es/eli/es-ct/l/2017/02/15/3>

¹⁴ Martín Pérez, J. (2020) “*El arrendamiento “ad meliorandum” en el ámbito rústico: las mejoras como retribución.*” Estudios de Derecho Agrario En Homenaje al profesor D. Ramón Herrera Campos”, Dyinon. ISBN: 978-84-1324-716-8.

¹⁵ Enciclopedia jurídica. Arrendamiento ad edificandum. <http://www.encyclopedia-juridica.com/d/arrendamiento-ad-edificandum/arrendamiento-ad-edificandum.htm>

¹⁶ Cerrillo Quilez, F. 1956. *Arrendamientos Complejos. Tomo IX, Estudios monográficos, Núm. 4. Págs. 1193-1208*

¹⁷ Cobo Sáenz, J. F. 2008. *Los arrendamientos complejos en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994.* Legal Today. <https://www.legaltoday.com/practica-juridica/derecho-civil/arrendamientos/los-arrendamientos-complejos-en-la-ley-de-arrendamientos-urbanos-de-1994-2008-02-01/>

¹⁸ Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos. BOE-A-2003-21616 <https://www.boe.es/eli/es/l/2003/11/26/49/con>

¹⁹ Pág. 36. Artículo 623-12.3. Ley 3/2017, de 15 de febrero, del libro sexto del Código civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos, y de modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto. BOE-A-2017-2466 <https://www.boe.es/eli/es-ct/l/2017/02/15/3/con>



en todo o en parte, en la obligación de mejorar la finca arrendada, que puede incluir los trabajos de roturación de la tierra, artigarla, ponerla en cultivo y hacer explanaciones, construcciones u otras obras análogas.

Pese a lo expuesto, y existiendo figuras asimiladas en el ámbito rústico, tradicionalmente, estas se han encontrado excluidas de la legislación sobre arrendamientos urbanos habida cuenta de la complejidad que suponía el perfeccionamiento de un contrato con prestaciones obligacionales de naturaleza jurídica distinta (SSTS de 29 de diciembre de 1986, 17 de mayo de 1958, 13 de junio de 1961, 3 de abril de 1984 y 10 de junio de 1986).

Dispuestos estos antecedentes históricos, la contextualización de esta forma de acceso a la vivienda resulta ser más fácil cuando, referenciando a un método de cesión de uso de fincas tradicional catalán, el legislador, en una especie de renacimiento jurídico, busca intentar trasladar este concepto “clásico” a la realidad actual y en el espacio urbano.

3.2.- RÉGIMEN JURÍDICO.

Encontramos que la instrumentalización jurídica de la masoveria urbana goza de relativa juventud, en cuanto su regulación formal se introduce por la Ley 3/2017, de 15 de febrero, del libro sexto del Código Civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos, y de modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto, puesto que, en la Disposición Final Séptima viene a modificar la letra k del artículo 3 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda²⁰ e introduce la definición formal del término:

“Masoveria urbana: el contrato oneroso en virtud del cual el propietario de un inmueble lo cede al masovero urbano para que haga las obras de reparación, mantenimiento y mejora necesarias para que el inmueble sea habitable o para mantenerlo en condiciones de habitabilidad. Se rige por lo que hayan convenido las partes y, en defecto de pacto, la duración del contrato es de cinco años. Las obras deben constar en el contrato y el propietario puede resolverlo si el masovero no las lleva a cabo en el plazo acordado, que, en defecto de pacto, es de cinco años.”

De la lectura del anterior precepto, podemos ya empezar a concluir cuáles serán las bases del eventual contrato que se perfeccione entre las partes: libertad de pactos, obligaciones esenciales para las partes (cesión de finca, obligación de mejora, reparación o mantenimiento), necesidad de hacer constar las obras a ejecutar en el contrato, plazo de duración general y facultades de resolución.

²⁰ Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. BOE-A-2008-3657. <https://www.boe.es/eli/es-ct/l/2007/12/28/18>



Del mismo modo, la definición ofrecida por el CCCat y recogida por la Ley 18/2007 del derecho a la vivienda, determina que, en caso de no constar un plazo fijado por las partes, el contrato tendrá una duración determinada de 5 años.

Si ampliamos la búsqueda normativa de la regulación de este tipo de tenencia, esta apenas requiere de grandes esfuerzos, pues el régimen normativo que desarrolla la masoveria urbana se define en términos de escasez.

En este sentido, la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, en su artículo primero apartado once²¹, añade un apartado quinto al artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU)²², estableciendo que, durante un plazo determinado, la obligación de pago de la renta pueda compensarse, total o parcialmente, por la realización de reformas o rehabilitación del inmueble objeto de arrendamiento²³.

De la lectura de los anteriores preceptos, podemos ya extraer algunas conclusiones jurídico-prácticas que pueden hacernos entender la motivación del por qué esta fórmula, pese a que como idea sobre el papel resulta aportar beneficios tanto a propiedad como a masover, nos dé la sensación de que apenas se esté utilizando (pues no existe registro específico donde se hagan constar los contratos perfeccionados bajo esta modalidad²⁴).

Necesariamente, uno de los elementos principales que debe llevar aparejado cualquier contrato es la confianza, ya no solo entre las partes que integran el contrato, sino la confianza en el propio ordenamiento jurídico. Este debe observar que los actos que se desarrollaran durante la vigencia del contrato se encuentren secundados por la normativa específica, otorgando así la debida seguridad jurídica al negocio concreto.

²¹ Pág. 2. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. BOE-A-2013-5941. <https://www.boe.es/eli/es/l/2013/06/04/4>

²² Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. BOE-A-1994-26003. <https://www.boe.es/eli/es/l/1994/11/24/29/con>

²³ Pág. 15. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. 17.5. *En los contratos de arrendamiento podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas. Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble. El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento y resultará aplicable lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 23.*

²⁴ Se consultan diversas fuentes como el Institut Català del Sòl (<https://incasol.gencat.cat/es/inici/index.html>), Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya de la Generalitat de Catalunya (https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/publicacions_estadistiques/informe-sector-habitatge-catalunya/#informe-anual) o el Centro de información estadística del Notariado del Consejo General del Notariado (<https://www.notariado.org/liferay/web/cien/estadisticas-al-completo>).



Sorprende como, ante figuras tradicionales sobre transmisión de propiedades (compraventas, permutas...) cesiones temporales de estas como arrendamientos (urbanos, rústicos...), aprovechamiento por turnos, o incluso para la propia gestión y funcionamiento durante el uso de estos (propiedad horizontal, vertical) encontramos regulación específica y detallada que da respuesta a muchas de las cuestiones que se pueden suscitar durante la tramitación de cualquier operación vinculada a estas. Sin embargo, como se ha señalado, la masoveria urbana apenas dispone de regulación específica, lo que puede provocar cierta inseguridad jurídica y, por ende, la desconfianza en la utilización de esta tipología de cesión de inmuebles.

Se concibe entonces como necesario, el establecimiento de una regulación más extensa y concisa que defina por ejemplo la forma del contrato pues,

- i. ¿Es suficiente un contrato verbal o debe entenderse que la necesidad de incluir las obras en el contrato refiere a que el mismo se formalice a través de medios escritos? ¿Las obras deben cuantificarse en términos económicos?
- ii. ¿Existen facultades de cesión del contrato para las partes?
- iii. ¿Qué plazos mínimos de obligado cumplimiento son exigibles para el masover por parte del propietario?
- iv. ¿Hay posibilidad de ejercer alguna prórroga? ¿Ya sea al propio término del contrato o bien por imprevistos que requiera la vivienda y que afecten a su rehabilitación?
- v. ¿Qué facultades de desistimiento, así como causas de resolución pueden ser aplicables ante incumplimientos por parte del masover?
- vi. ¿Cómo se contabiliza en términos económicos la obra de rehabilitación o mantenimiento para la compensación de las rentas?
- vii. ¿Existen mecanismos de revisión de precios sobre el incremento de precios que pueden experimentar los materiales a los efectos de compensación de rentas?
- viii. ¿Es necesaria la asistencia técnica durante la ejecución del contrato? ¿los eventuales honorarios que esta asistencia facultativa genera, a qué parte del contrato le corresponde sufragar?
- ix. ¿Cómo coexisten contratos jurídicamente distintos como el de arrendamiento y el de obra?



x.¿Qué sucede ante posibles supuestos de enajenación de la vivienda o transmisión de esta por otras causas? Es decir, ¿es carga y título suficiente oponible a terceros (¿inscribible?) la consideración de masover en caso de transmisión de la propiedad para poder seguir residiendo en el inmueble hasta la finalización del plazo pactado?

Las anteriores preguntas son solo algún ejemplo de las incógnitas que pueden surgir al carecer la masoveria urbana de una regulación jurídica específica.

No obstante, dichas cuestiones pueden encontrar respuesta si esta modalidad de cesión la consideramos como una especie de “submodalidad de arriendo” al disponer la LAU esta posibilidad de compensación de la renta por obras en el inmueble, aunque algunas de ellas podrán quedar vacuas puesto que, el régimen jurídico de la masoveria urbana y el arrendamiento son distintos.

La diferencia principal entre ambas figuras recae en que, en la masoveria urbana la obligación principal del contrato es la reparación, mantenimiento y mejora de la vivienda, sin constar precio cierto²⁵ alguno a diferencia de los arrendamientos urbanos, en los que, necesariamente, la rehabilitación por renta debe cuantificarse para que la misma pueda aplicarse sobre la renta pactada.

Igualmente, una de las obligaciones principales del arrendador es que el mantenimiento de la vivienda a los efectos de garantizar las condiciones de habitabilidad de la misma²⁶, trasladándose esa obligación en los contratos de masoveria urbana al masover.

El no saber cómo hacer, puede provocar ciertas reticencias en el momento en el que el propietario se plantea optar el dejar su inmueble a un tercero a cambio de que este se lo rehabilite y/o mantenga.

Para evitar esta falta de regulación específica, a nivel de desarrollo de implementación práctica, una de las soluciones encontradas es la dispuesta en la “*Masoveria urbana: guía metodológica*” publicada por la Diputación de Barcelona en cuanto la misma refiere que el marco jurídico de referencia que puede aplicarse a los contratos de masoveria urbana sería el propio de los arrendamientos urbanos (LAU).

²⁵ García Teruel, R (2019). *La Sustitución de la Renta por la Rehabilitación o Reforma de la Vivienda en los Arrendamientos Urbanos*. Tirant Lo Blanch. ISBN 9788413134123. Págs. 177 y ss.

²⁶ Pág. 18. Artículo 21. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. BOE-A-1994-26003



En esta guía se procura dar respuesta a algunas de las cuestiones anteriormente planteadas (prestaciones y obligaciones, subrogaciones y cesiones, seguimiento de las obras, etc), por lo que, a los efectos de centrar el presente trabajo en las bases del proyecto, la guía metodológica indicada sería la que guiase los aspectos jurídicos y contractuales de los futuros y eventuales contratos que pudieran desarrollarse durante la ejecución del proyecto.

Sin embargo, atendiendo esta eventual falta de confianza jurídica que puede generarse por la inexistencia de regulación específica, las administraciones públicas deben procurar suplir esta carencia mediante otras fórmulas de promoción y apoyo, puesto que la masoveria urbana, la propia Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda prevé que la Administración dará soporte público a estas tipologías de contratos (art. 42.3²⁷), definiendo incluso como viviendas destinadas a políticas sociales aquellas que se cedan en régimen de masoveria urbana (art. 74²⁸).

²⁷Pág. 18. “Artículo 42. Actuaciones para evitar la desocupación permanente de las viviendas. 3. Deben impulsarse políticas de fomento de la rehabilitación de las viviendas que estén en mal estado para ser alquiladas, mediante subvenciones directas a los propietarios, oferta de subrogación de la Administración en la ejecución de las obras y apoyo público a contratos de masoveria urbana.”

²⁸Pág. 27. “Artículo 74. Definición de viviendas destinadas a políticas sociales. A efectos de lo establecido por el artículo 73, se consideran viviendas destinadas a políticas sociales todas las acogidas a cualquiera de las modalidades de protección establecidas por la presente ley o por los planes y programas de vivienda, los cuales pueden incluir, además de las viviendas de protección oficial de compra o alquiler o de otras formas de cesión de uso, (...) las viviendas cedidas en régimen de masoveria urbana, (...).”

4.- EL MUNICIPIO.

Como se indicaba en la Introducción del presente, resulta ser necesario, en primera instancia, analizar el municipio objeto de estudio y determinar el por qué la masoveria urbana puede ser, o no, una buena herramienta para incrementar el parque de vivienda asequible de Santa Coloma de Gramenet.

Por ello, en el presente apartado se analizarán las características físicas del municipio, sus condicionantes poblacionales y económicos, el estado del parque de vivienda y la eventual capacidad de promoción esta.

Santa Coloma de Gramenet es una población de la comarca del Barcelonés, con una superficie de 7,02 km², situada al norte de Barcelona, limitando al norte con Montcada i Reixac, con Badalona por el norte y este, y por el sur con Sant Adrià del Besos y Barcelona por el sur y oeste.



Plano Santa Coloma de Gramenet

La delimitación con los anteriores municipios implica que la expansión territorial que pueda desarrollar Santa Coloma de Gramenet sea mínima o más bien inexistente.

A la anterior imposibilidad de crecimiento urbano, debe añadirse que, según datos extraídos del propio Pla Local d'Habitatge, la disposición de suelo para la creación de nueva vivienda sea escasa.

En 2017, la ciudad disponía de un total de 27 solares para la promoción de nueva vivienda, algunos calificados de vivienda protegida que pueden ser de propiedad pública (con posibilidad de una proyección de 563 viviendas) o privada (70 viviendas). Las promociones de vivienda libre, que también pueden ser en solares que ahora son de



propiedad pública (99 viviendas) o privada (264 viviendas) y, finalmente, las viviendas dotacionales (192 viviendas), que obligatoriamente tendrán que ser en suelo de titularidad pública²⁹.

El PLH consciente de la poca disposición de recursos para la creación de vivienda procedente de obra nueva (pues esta requiere de una importante inversión económica, ya sea pública o privada) aboga por el impulso de otras soluciones residenciales que puedan suplir la necesidad habitacional, sobre todo a corto plazo, que el municipio experimenta habida cuenta del crecimiento poblacional acaecido durante los últimos setenta años.

Y es que este crecimiento indicado, unido a la escasez de producción de nueva vivienda desarrollada durante los últimos años y que más adelante se expondrá, implica que en el ejercicio 2023, la población colomense se sitúe en 119.195 habitantes, circunstancia que provoca que la densidad (hab/km²) sea de 17.027,9³⁰. Esta cifra, posiciona a Santa Coloma de Gramenet como la segunda ciudad que presenta una mayor densidad poblacional en Cataluña situada después de l'Hospitalet de Llobregat que presenta una densidad de población de 22.307,8 (hab/km²)³¹ y con una extensión de 12,4 km².

Santa Coloma de Gramenet, como se indicaba previamente, ha experimentado un crecimiento poblacional desmesurado desde inicios del siglo XX, motivado por la afluencia de inmigrantes en Barcelona durante los años de la dictadura de Primo de Rivera y que durante las siguientes décadas experimentaría un crecimiento que podría definirse como espectacular. Este incremento desmesurado ocasionó la producción de un proceso de suburbanización que convirtió muchas parcelas que antaño se habían destinado a la explotación agraria, pasaran a constituirse como residencia permanente de trabajadores: *“entre 1955-65 el índice de crecimiento de la población es de un 174 por 100, y en la década siguiente de 136,5 por 100. Los 15.281 habitantes en 1950 se han doblado en 1960, y sobrepasan los 100.000 en 1970³².”*

Este crecimiento en un lapso temporal tan reducido acabó provocando que lo que fueran fincas rústicas pasaran a ser urbanas sin que mediara en las transmisiones de estas

²⁹ Pag. 101. Pla Local d'Habitatge de Santa Coloma de Gramenet. 6.1.1 SOLARS QUALIFICATS D'HABITATGE PER A NOVES PROMOCIONS. Febrer 2021.

³⁰ Santa Coloma de Gramenet (Barcelonès). Institut d'Estadística de Catalunya. <https://www.idescat.cat/emex/?id=082457&lang=es>

³¹ Densitat de població. Municipis amb més de 20.000 habitants. Catalunya 2023. Institut d'Estadística de Catalunya <https://www.idescat.cat/indicadors/?id=aec&n=15228>

³² Xavier Valls, Maria J. Olivé (1977) *Santa Coloma de Gramenet. La lògica de un Caos*. Ciudad y territorio: Revista de ciencia urbana, ISSN 0210-0487, N° 3, págs. 91-96

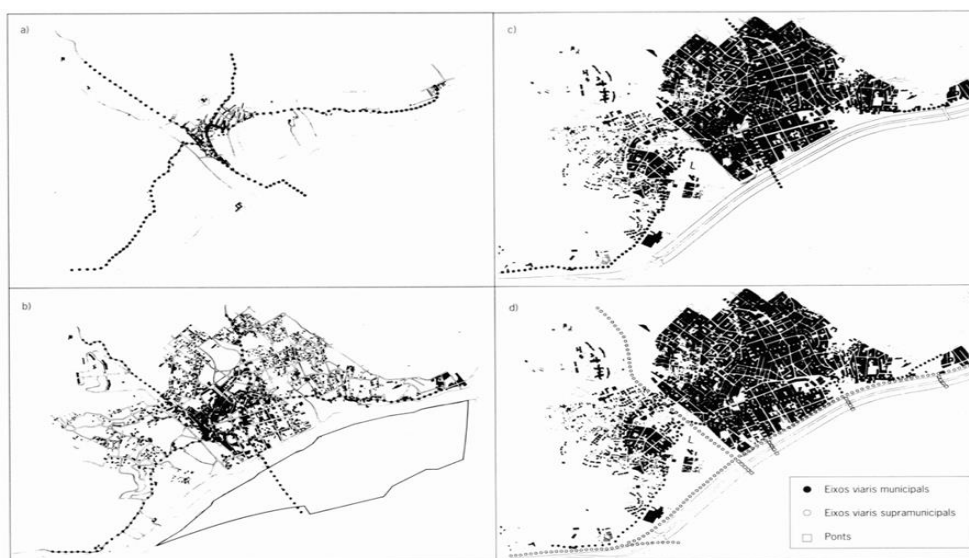
fincas plan de ordenación alguno, realizándose estas ventas directamente sobre el terreno, provocando que esta “ordenación” experimentada, vinculada a los intereses de los vendedores de las fincas o promotores a los efectos de exprimir al máximo el aprovechamiento del suelo³³ y con un importante déficit en equipamientos, servicios y zonas verdes, se caracterizase como caótica y anárquica.

4.1.- CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA.

Como es de prever, el crecimiento poblacional en el municipio a partir de la segunda mitad del siglo XX trajo consigo la necesidad de una rápida construcción de nueva vivienda. En estos términos y a modo ejemplificante, en 1950 existían 2.870 viviendas, la mayoría unifamiliares de una sola planta, con patio y jardín.

En apenas 20 años, el número de viviendas creció para dar respuesta a la inmigración venida al término municipal para situarse en un total de 29.321 viviendas de tipo plurifamiliar en el año 1970.

En la siguiente imagen³⁴ puede apreciarse como el proceso constructivo en el municipio se desarrolló rápidamente en escasos años para poder dar cobijo a todos los inmigrantes, haciendo que la capacidad de los terrenos se multiplicase por diez y con una



a) 1914 b)1943 c)1987 d)1992

³³ Crecimiento urbano y conflictualidad en la aglomeración barcelonesa. El caso de Santa Coloma de Gramenet. María José Olivé. Revista de geografía, ISSN 0048-7708, Nº 8, 1974, págs. 99-129.

³⁴ Pujana, I. (1993). *Santa Coloma de Gramenet: cap a la normalització metropolitana. 13 La conurbació barcelonina: realitzacions i projectes*. ISSN-e 2013-7959, Nº. 13, 1993 (Ejemplar dedicado a: La conurbació barcelonina : realitzacions i projectes), págs. 65-76



calidad constructiva carente³⁵ de control alguno³⁶, sin que la construcción de infraestructura urbana acompañase necesariamente este proceso.

Actualmente, Santa Coloma de Gramenet dispone de un total de 48.515 viviendas destinadas principalmente a vivienda, encontrándose que la mayor capacidad constructiva se sitúa en las décadas de 1961 a 1970 y 1971 a 1980:

	Principales	No principales. secundarios	No principales. Vacíos	No principales. Total	Total	Evolución población
Antes de 1900	136	..	..	..	196	1.508
1900 a 1920	..	..	..	..	..	2.728
1921 a 1940	400	..	..	..	419	17.318
1941 a 1950	712	..	..	..	743	15.281
1951 a 1960	3.249	..	..	302	3.551	32.590
1961 a 1970	17.776	..	940	1076	18.852	106.711
1971 a 1980	15.978	283	623	905	16.884	140.613
1981 a 1990	3.081	..	..	..	3.257	133.138
1991 a 2001	2.311	..	..	..	2.375	112.992
2002 a 2011	1.410	..	..	..	1601	119.391
No hi consta	511	..	..	..	539	
Total	45646	498	2371	2869	48.515	

Tabla 1. Fuente: Idescat y INE, a partir del Censo de población y viviendas del INE y Alteraciones de los municipios en los Censos de Población.

Como puede advertirse, la construcción de nueva vivienda durante los últimos veinte años apenas representa el **4,41%** del total de vivienda disponible, encontrando que el grosor del proceso constructivo se sitúe en las décadas de 1960 a 1980, coincidentes con el mayor crecimiento de población experimentado en el municipio.

Las viviendas, en su gran mayoría, y fruto del aprovechamiento del suelo que se indicaba anteriormente, se caracterizan por disponer de superficies útiles reducidas, fruto de la intensa construcción sucedida durante los inicios de la segunda mitad del siglo XX.

³⁵ Sebastià, J. B. i, A., D. J., Olivé, M. J., & Puig, J. O. (1972). Santa Coloma de Gramenet: los déficits de equipamiento colectivo e infraestructuras. 93, 65.

³⁶ Pujana, I. (1993). *Santa Coloma de Gramenet: cap a la normalització metropolitana. 13 La conurbació barcelonina : realitzacions i projectes*. ISSN-e 2013-7959, N°. 13, 1993 (Ejemplar dedicado a: La conurbació barcelonina : realitzacions i projectes), págs. 65-76

Viviendas principales según superficie útil por tamaño del municipio
Censos de Población y Viviendas, 08245 Santa Coloma de Gramenet, Superficie útil, Total (tamaño de municipio)

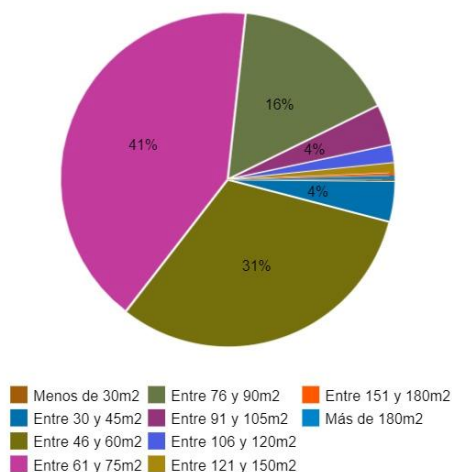


Tabla 2. Superficies medias vivienda. Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

La poca capacidad constructiva unida a la antigüedad de la presente (media de antigüedad de 50 años), provocan que el parque de vivienda disponible se vaya degradando paulatinamente y que unida a la capacidad económica de la población (véase apartado 4.2), el mismo, se presente cada vez más como un parque que no responde a las necesidades del municipio:

Estado conservación edificios					
Municipio	Ruinoso	Malo	Deficiente	Bueno	Total
Santa Coloma de Gramenet	23	99	663	5.554	6.339

Tabla 3. Estado conservación edificios. Fuente: IDESCAT. Año 2011

En este sentido, el PLH determinaba que el estado de conservación del parque residencial de Santa Coloma de Gramenet, es peor que el de la media catalana, con un 87,6% de los edificios en buen estado frente al 91,06% del conjunto de Cataluña.

Mismas consideraciones recibe el estado de conservación de las viviendas, cuando el 91,9% de los inmuebles en edificios destinados principalmente a vivienda presentan un buen estado de conservación, mientras que la media catalana es del 92%.

De los anteriores datos, podemos extraer la necesidad de rehabilitación presente en el municipio, pues según estos, aproximadamente, unas 3.930 viviendas pueden presentar un estado de conservación ruinoso, malo o deficiente.

La masoveria urbana, como se ha indicado, focaliza su objetivo en dar “una segunda oportunidad” a aquellas viviendas que por sus características de conservación las hacen o las pueden hacer inhabitables, consiguiendo que las tareas de rehabilitación que



pueda llevar a cabo el masover, les devuelva la condición de habitabilidad que necesariamente requiere una vivienda.

4.2.- PERFIL RESIDENCIAL.

Santa Coloma de Gramenet, como se ha indicado previamente, se ha caracterizado históricamente por constituirse como un municipio receptor de inmigración, tanto nacional como internacional, proveedora de mano de obra que, en su mayor parte, trabaja fuera del municipio, fundamentalmente en el área metropolitana de Barcelona y en las comarcas del Vall s.

Actualmente, y con una población de 119.915 habitantes, el peso de la inmigración extranjera se configura como un notable factor a la hora de configurar las políticas del municipio, pues casi un tercio del total poblacional provienen de fuera del territorio nacional. En el año 2020, 26.629³⁷ habitantes del municipio eran población extranjera, lo que representa el 28,77% de la población. Esta circunstancia, unida a un grado de educación que en su mayor parte finaliza en la primera etapa de educación secundaria y similar, necesariamente provoca que el empleo derivado de este se caracterice por una retribución menos elevada³⁸.

	Española			Extranjera			Total		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Educación primaria o inferior	5.330	8.715	14.040	3.100	2.970	6.075	8.430	11.685	20.115
Primera etapa de educación secundaria y similar	14.685	14.135	28.820	4.735	3.375	8.110	19.420	17.510	36.930
Segunda etapa de educación secundaria y similar	10.260	9.330	19.590	2.685	2.515	5.200	12.945	11.845	24.795
Educación superior	8.055	9.370	17.425	1.300	1.535	2.830	9.355	10.905	20.255
Total	38.330	41.550	79.880	11.820	10.395	22.215	50.150	51.945	102.095

Fuente: INE Estadística de los estudios de la población. Población de 15 años y más. Santa Coloma de Gramenet. 2020: Nivel de formación alcanzado / Nacionalidad · Sexo.

Teniendo en cuenta la anterior tabla, no es de extrañar que, en el año 2021, la renta familiar disponible bruta³⁹ por habitante del municipio sea de 15.212 euros por

³⁷ El municipio en cifras. Santa Coloma de Gramenet (Barcelon s) Instituto de Estadística de Cataluña. <https://www.idescat.cat/emex/?id=082457&lang=es>

³⁸Seg n el INE, la Primera etapa de educación secundaria y similar presenta una retribución media a nivel nacional de 1.600,37   brutos mensuales. Salarios medios por tipo de jornada, nivel de formación alcanzado y decil. Salarios medios. Instituto Nacional de Estadística. <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=13931>

³⁹ La Renta Disponible Bruta de los hogares es la Renta Bruta más el saldo de las transferencias corrientes (impuestos sobre la renta o el patrimonio, cotizaciones sociales, prestaciones sociales y otras).



habitante⁴⁰, 3.144 euros por debajo de la renta familiar disponible bruta por habitante en Cataluña⁴¹ en el mismo ejercicio (18.356 euros).

En cuanto a las cifras relativas al paro, en el año 2022, la población que se encontraba en situación de desempleo representaba el 8,9% (4% en situación de larga duración y el 3% en situación de muy larga duración⁴²).

Del mismo modo, un municipio cuya población presenta una capacidad económica reducida, requiere de una mayor intervención por parte de la administración local, desarrollándose una ardua tarea por parte de la Oficina Local d'Habitatge (OLH) a fin de mitigar aquellas situaciones de precariedad que se desarrollan tanto a nivel de acceso a la vivienda, su mantenimiento o como la pérdida de esta.

Durante los anteriores ejercicios, el nivel de solicitudes de ayudas para el pago del alquiler, servicios de información sobre deudas en la vivienda (hipotecarios, arrendamientos, ocupaciones), servicios de pobreza energética, solicitudes de inscripción al registro de solicitantes de vivienda pública (*Registre Sol·licitud Habitatge Protecció Oficial* - RSHPO) ha visto como se iba incrementando atendiendo a las complejidades que se han ido sucediendo durante los últimos años (pérdida de empleo derivada de la COVID, incremento de precios de compra y alquiler, incremento de los tipos de intereses en préstamos hipotecarios...).

Por lo que al acceso a la vivienda se refiere, la OLH ha realizado la tramitación de múltiples expedientes durante los anteriores ejercicios, lo que denota una urgente necesidad de disposición de vivienda en el municipio:

	Registre Únic Sol·licitants d'Habitatge Protegit				
	Año	2023	2022	2021	2020
Tramitaciones totales		902	732	768	248

Fuente: Datos facilitados Oficina Local d'Habitatge.

⁴⁰ RFDB y RFDB por habitante Santa Coloma de Gramenet. IDESCAT. https://www.idescat.cat/pub/?id=rfdbc&n=13301&by=mun&lang=es&hist=taules%2Fv2%2Frfdbc%2F13301%2F14148%2Fmun%2Fdata%3F_LAST_%3D7%26lang%3Des%5Ec%3D3%2Fr%3D0%2Ft%3D-3c%3B1%2C367%3B0d%2C0%2C1%2C6%2Fe%3D1

⁴¹ RFDB y RFDB por habitante Cataluña. IDESCAT. <https://www.idescat.cat/pub/?id=rfdbc&n=13301&lang=es>

⁴² Indicadors relatius al mercat de treball. Àrees bàsiques de serveis socials. IDESCAT. <https://www.idescat.cat/pub/?id=intpobr&n=8232&lang=es>



Del mismo modo, durante el ejercicio 2023 se tramitaron 1.388 ayudas⁴³ para el pago del alquiler, lo que representó una partida de casi 3 millones de euros, un 32% más que el ejercicio 2022, en el que se tramitaron 945 ayudas.

4.3.- DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA.

La vivienda en Santa Coloma de Gramenet recibe un uso eminentemente residencial habitual, pues del total de viviendas, en el año 2021⁴⁴, 39.257 resultan ser de uso habitual.

En este punto, es importante intentar determinar cómo se distribuye la propiedad en el municipio, es decir, qué tipología de perfil ostenta la propiedad del parque residencial para intentar extraer conclusiones sobre el total de propietarios existentes y, por ende, a quién se deberá dirigir el objetivo de captación de vivienda para el presente proyecto.

Pese a no disponer de datos concretos sobre el perfil de propietario sobre el que se concentra la propiedad en Santa Coloma de Gramenet, podemos extrapolar, o más bien realizar una hipótesis a partir de los datos extraídos por el Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) en el proyecto “*Estructura i concentració de la propietat del parc de lloguer a la demarcació de Barcelona (2023)*” y el proyecto “*Estructura i concentració de la propietat d'habitatges a Barcelona. Conjunt del parc i segment de lloguer 2021*”, concibiéndose como necesario realizar en el municipio un estudio como el realizado en el año 2021 por el O-HB consistente en determinar la concentración de la propiedad de la vivienda en Santa Coloma de Gramenet.

Según datos extraídos por el IDESCAT, del conjunto de viviendas de Santa Coloma de Gramenet, el régimen de tenencia de esta sitúa al régimen de propiedad en el 69,81%, mientras que el alquiler ocupa el 23,69% y otras formas el 6,5% restante.

Realizando la extrapolación antedicha, la mayor concentración de vivienda recaería sobre personas físicas (en Barcelona estas representan el 97% de propietarios y ostentan el 84,7% de la vivienda), mientras que las personas jurídicas representarían tan solo el 3% de titulares restantes. Pese lo anterior, el interés de tenencia que se puede

⁴³ Ajuts al lloguer tramitats a l'Oficina Local d'Habitatge de Santa Coloma de Gramenet (Gramepark SA). 10 nov. 2023. <https://transparencia.gramepark.cat/ajuts-al-lloguer-tramitats-a-loficina-local-dhabitatge-de-santa-coloma-de-gramenet/>

⁴⁴ Censo de población y viviendas Viviendas (hasta 2021) Viviendas Por intensidad de uso y consumo eléctrico. Viviendas. Por intensidad de uso. Instituto de Estadística de Cataluña. <https://www.idescat.cat/pub/?id=censph&n=17092&t=&geo=mun:082457&lang=es>



suscitar por parte de personas jurídicas sobre la adquisición de vivienda en el municipio puede ser bastante limitado en comparación al mercado de Barcelona, por lo que la realización de un estudio sobre el perfil de propietario en el municipio puede dar también respuesta al grado de concentración y, por ende, al desarrollo de políticas de vivienda enfocadas con un mayor grado de precisión.

4.3.1.- DINÁMICAS DE MERCADO.

Si atendemos a las dinámicas del mercado de vivienda (compraventa y alquiler), podemos apreciar como los precios siguen la misma tendencia alcista sobre la venta y el alquiler de los demás municipios de la provincia de Barcelona:

Localización	Precio m2 ago 2024	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual	Máximo histórico
Barcelona provincia	2.735 €/m2	+ 1,6 %	+ 0,8 %	+ 2,4 %	2.883 €/m2 jun 2007
Localización	Precio m2 ago 2024	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual	Máximo histórico
Santa Coloma de Gramenet	2.007 €/m2	+ 4,5 %	+ 0,5 %	+ 0,8 %	2.893 €/m2 nov 2008

Precio €/m2 venta. Fuente: IDEALISTA Evolución del precio de la vivienda en venta en Barcelona provincia y Santa Coloma de Gramenet (agosto 2024)

De igual manera, si atendemos a la Comparativa interanual julio 2024 - julio 2023 publicada por el Consejo General del Notariado, el volumen de operaciones de compraventa en Cataluña se ha incrementado en un 21,7%, experimentando un retroceso los precios de la vivienda en un -3,1%⁴⁵.

Los anteriores precios suponen que la adquisición de un inmueble, de por ejemplo unos 70 m2 que resulta ser la superficie media de la vivienda en el municipio (véase Tabla 2) presente un coste aproximado de 140.500 euros (impuestos no incluidos).

Ello implica que la unidad familiar deba tener una capacidad de ahorro de alrededor de unos 42.150 euros para poder disponer de un préstamo hipotecario para la

⁴⁵ Informe compraventas, préstamos hipotecarios y sociedades de julio 2024. Estadística Notarial. Consejo General del Notariado. Centro de información estadística del notariado.



adquisición del inmueble, cantidad, que como se aprecia en el apartado 4.2 del presente, se sitúa muy lejos de la capacidad de ahorro de ciudadano medio del municipio.

Por lo que al alquiler se refiere, los precios medios de metro cuadrado, en el mes de junio de 2024 se sitúan en las siguientes cantidades:

Localización	Mes	Precio m2	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
Barcelona provincia	Junio 2024	18,8 €/m2	+ 1,6 %	+ 5,7 %	+ 17,7 %
Santa Coloma de Gramenet	Junio 2024	15,3 €/m2	0,0 %	+ 6,7 %	+ 24,9 %

Precio €/m2 alquiler. Fuente: IDEALISTA Evolución del precio de la vivienda en alquiler en Barcelona provincia y Santa Coloma de Gramenet (junio 2024)

Siguiendo el mismo ejemplo anterior, un inmueble de 70 m2 presentaría una renta mensual de 1.071 euros mensuales, lo que supone un esfuerzo económico superior al 30% de la media de ingresos de las unidades familiares del municipio.

Al anterior factor, hay que agregarle la falta de oferta de inmuebles de alquiler en el municipio unida a la gran demanda, circunstancia que inevitablemente provoca un incremento de los precios de las rentas sobre los inmuebles, situándose en el cuarto trimestre de 2023 en el tercer lugar del listado de municipios españoles con más demanda para alquilar⁴⁶.

En este sentido, pese a encontrarse en vigor la limitación de rentas en zonas de mercado residencial tensionado (Santa Coloma de Gramenet se incluye en el listado de municipios afectados⁴⁷) de acuerdo con la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, si consultamos cualquier portal inmobiliario, en los anuncios se añade la coletilla “vivienda destinada al alquiler temporal y transitorio” o bien que se trata de un inmueble con licencia turística⁴⁸, mecanismo empleado a los efectos de no aplicar las

⁴⁶ David Marrero. *Ocho de los 10 municipios con más demanda de alquiler están en la periferia de Barcelona y Madrid. Ranking idealista 4T 2023 | Zonas más demandadas para alquilar*. 9 de febrero de 2024. <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2024/02/09/810748-la-mayor-demanda-para-alquilar-a-cierre-de-2023-sigue-mirando-fuera-de-madrid-y>

⁴⁷ Resolució TER/800/2024, de 13 de març, per la qual es modifica la Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost, per la qual es declaren zona de mercat residencial tensionat diversos municipis, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 14 de maig, pel dret a l'habitatge.

⁴⁸ De 22 inmuebles publicados en el portal IDEALISTA a fecha 9 de septiembre, 19 añaden en su descripción que se trata de inmuebles de alquiler temporal, que disponen de licencia turística o bien, que el índice de referencia no les es aplicable al no existir para el edificio.



limitaciones a las rentas mensuales: “*En consecuencia, la ley por el derecho a la vivienda no será de aplicación a todos los arrendamientos de vivienda, sino que quedarán excluidos de la aplicación de sus nuevas medidas el arrendamiento de temporada, el arrendamiento de una habitación, el arrendamiento de una vivienda de uso turístico y el arrendamiento de viviendas suntuarias.*”⁴⁹”

El contexto actual del mercado implica una gran limitación de acceso a la vivienda para las rentas medias y bajas del municipio, circunstancia que justifica la necesidad de buscar medios alternativos a los tradicionales.

4.3.2.- VIVIENDA VACÍA Y TITULARIDAD.

Se constituye como premisa esencial y primordial para la viabilidad de un proyecto de tales características el que la Administración Local conozca la disponibilidad de vivienda vacía en su municipio, así como su estado de conservación.

La focalización del proyecto sobre la vivienda vacía responde a la voluntad de intentar movilizar un patrimonio que actualmente resulta ser no habitable, o bien, que sus costes de rehabilitación se presentan elevados y, por ende, el interés del propietario en su reintroducción al mercado inmobiliario en cualquiera de sus formas pueda no resultar atractiva habida cuenta de la inversión económica que presenta.

Para dar respuesta a esta, las administraciones locales deben encontrar mecanismos para conocer el estado de su parque de vivienda.

Por vivienda vacía, se entiende como aquella que permanece desocupada permanentemente, sin causa justificada, por un plazo de más de dos años⁵⁰.

Si atendemos a los últimos datos disponibles, podemos acudir a los publicados por el INE el pasado 30 de junio de 2023 en el informe “Censos de Población y Viviendas 2021”, en el que, mediante los tramos de consumos eléctricos que ofrecen las viviendas se ha optado por considerar como vivienda vacía a aquella que no dispone de contrato de suministro eléctrico o cuyo consumo total registrado en el año precedente ha sido menor al que una vivienda media de ese mismo municipio tendría si se ocupara durante 15 días en todo el año.

⁴⁹ María José Calvo San José. (2023). *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda [BOE-A-2023-12203]: Aspectos civiles la protección del derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada*. *Ars iuris salmanticensis*, 11(2), 145-.

⁵⁰ Pág.6. Artículo 3 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.



Pese a lo anterior, los datos publicados por el INE se configuran como provisionales dado que *es preciso profundizar aún en la mejora de las fuentes y en su análisis*.

Atendiendo a los datos publicados por el INE, en Santa Coloma de Gramenet se encuentran vacías 4.438 viviendas⁵¹ de un total de 48.515 viviendas que hay en el municipio. Mismos datos encontramos en el IDESCAT, cuya elaboración se ha servido de base de los publicados por el Censo de población y viviendas del INE.

Esta cifra implicaría que el **9,15 %** del total de viviendas del municipio se encontrarían vacías, cifra que resulta ser totalmente alarmante y que justificaría aún más la necesidad del proyecto que se pretende en el presente.

Pero ¿hasta que extremo podemos considerar como válida la asimilación de falta de consumo eléctrico o inexistencia de contador en una vivienda para considerarla vacía?

Ya en la anterior previsión que realizó el INE en el Censo de población y vivienda del año 2011 las cifras que se obtenían para la consideración de viviendas vacías en muchos casos se consideraron como sobreestimadas⁵² por lo que, pese a que la metodología ahora empleada por el INE seguro que aporta unos datos más fiables, resulta ser tarea indispensable por parte de los distintos Ayuntamientos corroborar si la cifra arrojada por el Censo de población y vivienda del año 2021 se constituye como una información fidedigna.

Por propia experiencia y como trabajador de la empresa municipal de vivienda del municipio, durante la implementación del convenio suscrito en el año 2020 entre el Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet con la entidad Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB)⁵³, de los 55 inmuebles regularizados a fecha del presente, alrededor del 80% de las viviendas objeto de cesión, no disponían de consumo eléctrico regularizado.

La anterior afirmación, trae la hipótesis que, pese a que el Censo elaborado por el INE arroja unos datos en los que de forma casi totalmente segura se incluyen viviendas vacías, pero que, con mucha probabilidad, el número global de viviendas contabilizado por el INE se verá compuesto también por viviendas en las que efectivamente se

⁵¹ Viviendas por intensidad de uso a partir del consumo eléctrico. Resultados nacionales, autonómicos, provinciales y municipales. INE. <https://www.ine.es/jaxi/Datos.htm?tpx=59531>

⁵² Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona*. Sistema d'indicadors. 2018.

⁵³ Dicho convenio consiste en la cesión de viviendas en usufructo para la gestión de vivienda social en el municipio. De las viviendas cedidas, algunas se encuentran libres de ocupantes mientras que en otras residen unidades familiares sin justo título.



encuentren residiendo unidades familiares sin justo título (sin estar empadronadas) y que no dispongan de un suministro eléctrico válidamente regularizado.

Sin embargo, se constituye como oportunidad para el consistorio el disponer de la cifra indicada por el INE a los efectos de poder implementar un censo de vivienda vacía que corrobore realmente el uso que se le da a la vivienda considerada como vacía, puesto que, a fecha de redacción del presente trabajo, no se localiza estudio municipal a tales efectos.

Este censo resulta ser un instrumento esencial a los efectos de aplicar distintas políticas de vivienda, pues el conocimiento de estado y situación puede permitir la elaboración y ejecución de programas de rehabilitación o implementación de medidas concretas que se encaren a la movilización del parque, como es el presente caso de estudio.

Podemos encontrar multitud de iniciativas como el elaborado por el Ayuntamiento de Girona, en el que con carácter anual elaboran un estudio que mediante el cruce de datos ofrecidos por el padrón de habitantes, el censo de edificios y locales, el registro de contadores de agua, el censo de basuras municipal y catastro, obtienen un número que, pese al margen de error intrínseco en la elaboración de estudios a partir de datos no acompañados por trabajos de campo que corroboren la veracidad de estos, el número de viviendas vacías obtenido puede responder a una mayor realidad del municipio. En el informe del ejercicio 2021, “Estimació de l’habitatge buit a la ciutat de Girona” se contabilizan 785 viviendas vacías, mientras que el dato que ofrece el INE es de 4.840 viviendas⁵⁴.

4.4.-. ANALISIS DE DATOS. ¿RESPONDE EL PROYECTO A UNA NECESIDAD?

De la lectura de los anteriores apartados, así como la interpretación de los datos en ellos expuestos, podemos advertir que el municipio presenta unas características territoriales, habitacionales, demográficas y económicas que requieren de la urgente implementación de políticas públicas de vivienda a los efectos de paliar la delicada situación que representa el acceso a esta.

Como se indicaba en el apartado 4.1, el municipio presenta una limitación territorial que impide su expansión más allá de sus límites actuales, careciendo apenas de

⁵⁴ Viviendas por intensidad de uso a partir del consumo eléctrico. INE. <https://www.ine.es/jaxi/Datos.htm?tpx=59531>



superficie para la promoción de vivienda de nueva construcción, ya sea de origen pública o privada.

El parque de vivienda disponible se presenta como antiguo y con necesidades de rehabilitación y mantenimiento, pues un elevado número de edificios presenta un estado de conservación deficiente, y pese a que el grado de conservación de la vivienda no se encuentre en tan mal estado (pese a estar por debajo de la media del resto del territorio de la comunidad autónoma), si unimos este estado de conservación a la capacidad económica media de la población, es más que probable que la inversión que esta puede realizar en el mantenimiento del parque se vaya paulatinamente reduciendo, incrementándose de forma exponencial la degradación de la vivienda presente en el municipio.

En cuanto a la capacidad económica de la población en relación al acceso a la vivienda y a evitar la pérdida de la misma, en los últimos ejercicios se ha visto incrementada la solicitud de inmuebles de protección oficial, así como las ayudas al pago del alquiler, puesto que si comparamos esta capacidad económica con los precios actuales que el mercado presenta (compraventa y alquiler donde los precios se han disparado⁵⁵) y en el que como se ha señalado, no se aplica la limitación de precios al alquiler fijada por el índice de precios máximos al tratarse el municipio de zona tensionada, el porcentaje de esfuerzo que requiere una unidad familiar para el pago de la vivienda supera el 30% recomendado.

Expuestos los datos, un proyecto impulsado des de la propia OLH del municipio consistente en la promoción de la masoveria urbana, puede ser una fórmula más para intentar incrementar el parque de vivienda asequible del municipio, más aún si atendemos al número de viviendas vacías que según el INE se encuentran en el municipio (4.438 viviendas).

Si bien el número de viviendas vacías indicado puede no responder a la realidad del parque de Santa Coloma de Gramenet a falta de realización de un estudio más exhaustivo del mismo, si se considerase que tan solo 1% del total del parque se encontrarse sin uso, significaría que alrededor de unas 500 viviendas podrían reincorporarse al mercado.

De todo ello, se puede concluir que cualquier iniciativa acompañada al incremento de la vivienda asequible en el municipio es necesaria, pero dadas las características del municipio, intentar aprovechar el máximo posible la vivienda ya construida mediante el

⁵⁵ 20 minutos. *Este es el pueblo de Barcelona donde más ha subido el precio del alquiler.* 2 marzo de 2024. <https://www.20minutos.es/noticia/5222164/0/pueblo-barcelona-mas-subido-precio-alquiler/>



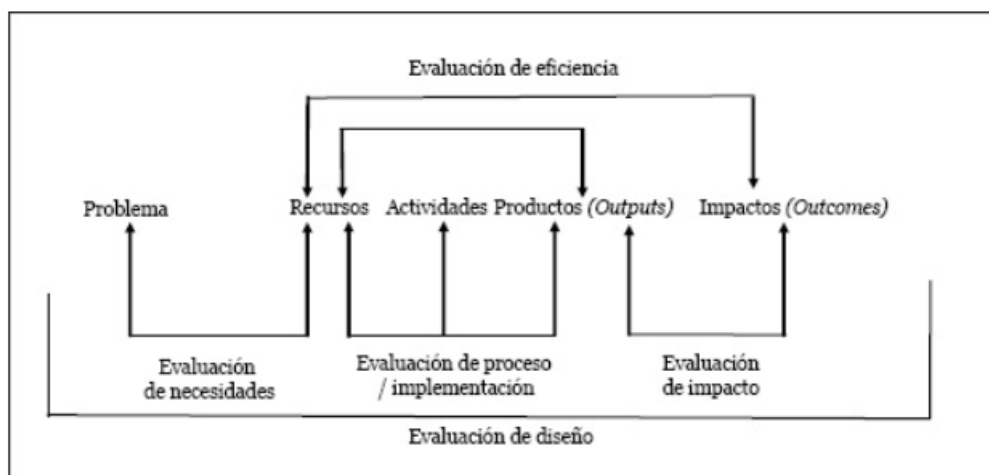
impulso de la masoveria urbana, se constituye como una premisa básica y esencial para intentar alargar la vida útil del parque el máximo posible.

5.- BASES GENERALES DEL PROYECTO DE MASOVERIA.

La implementación de cualquier política pública requiere de un análisis previo de situación y la definición del problema que quiere solventarse o mitigarse por parte de los poderes públicos. No es de extrañar, que durante la implementación o ya desde el propio planteamiento de la política pública que eventualmente requiera el problema, surjan nuevas cuestiones, generándose por ende nuevos problemas que requieren de definición y de la dotación de instrumentos y métodos susceptibles de ser aplicados para ejecutar la respuesta pretendida⁵⁶.

En el presente caso, la definición de las bases que regirán el eventual proyecto que pueda plasmarse en el presente trabajo, se realizará con un carácter genérico habida cuenta de la carencia de algunos datos disponibles que pudieran dar, o bien ofrecer, unas líneas de trabajo más afinadas, las cuales, inevitablemente, durante una hipotética ejecución de la política, pudieran modificarse a los efectos de evaluarla, corregirla y mejorarla, ya sea *ex ante*, *in itinere* o *ex post*.

Por ello, la eventual estructura que gozará el proyecto seguirá las siguientes fases de evaluación de políticas públicas, prescindiendo de la definición del problema, el cual se encuentra descrito en los apartados precedentes al presente punto.



Esquema implementación política pública para su evaluación en términos de eficiencia⁵⁷

⁵⁶ Subirats, J. (1992) *Análisis de políticas públicas y eficacia de la Administración*. Madrid: INAP.

⁵⁷ Barberá Aresté, O. (2020). *La institucionalización de la evaluación de políticas públicas*



5.1.- EVALUACIÓN DE NECESIDADES Y RECURSOS.

Como se indicaba en el apartado 4.3.1. la necesidad principal de un proyecto cuyo objetivo primordial es la movilización de la vivienda vacía en un municipio es la localización de esta.

Por ello, se constituye como básico y elemental la creación de un mecanismo de búsqueda de vivienda vacía como la creación de un censo específico, actualizado y que responda a la realidad del municipio.

Para ello, pudiera cogerse de referencia la implementación de censos realizados por otros municipios, puesto que la transferencia de conocimientos permite la reducción de costes de implementación, tanto desde una valoración de los propios objetivos, metodología de contenido y estructura, instrumentación política y administrativa⁵⁸, a los efectos de conseguir un mayor porcentaje de éxito y satisfacción del fin pretendido.

5.1.1.- CREACIÓN DEL CENSO DE VIVIENDA VACÍA.

La primera etapa, por lo tanto, se debe centrar en la creación de un censo específico que determine qué viviendas se encuentran sin residentes y por lo tanto, pudieran ser idóneas para la incorporación al proyecto.

Para ello, la administración pública debe dotarse de los recursos necesarios para poder llevar a cabo esta etapa primaria, tanto herramientas técnicas como personales.

Un buen sistema metodológico que podría ser objeto de reproducción es el llevado a cabo por la empresa municipal de vivienda de Sevilla (EMVISESA) dispuesto en su “Propuesta metodológica para la implementación del censo de la vivienda vacía del tm de Sevilla análisis de fuentes de información, metodología, laboratorios y propuestas de mejora” del año 2018, el cual, ofrece una guía exhaustiva de cómo un municipio puede llevar a cabo esta búsqueda mediante el cruce de datos a partir de fuentes de información internas y fuentes de información externas.

- Fuentes de información internas:
 - Direcciones postales.
 - Padrón municipal.
 - Bases de datos del IBI.
- Fuentes de información externas:

⁵⁸ Becerra Pérez, M. (2002). *Como tomar en cuenta las experiencias de otros: Un análisis de la transferencia de políticas públicas*. Instituto Nacional de Ecología.



- Sede electrónica del catastro.
- Suministros y consumos de agua.
- Suministros y consumos eléctricos.
- Censo de población y vivienda INE 2021.

El cruce de los anteriores datos puede dar una primera impresión sobre el uso que se le puede estar dando a la vivienda en el municipio y establecer un primer patrón de búsqueda a los efectos de desarrollar con carácter posterior un trabajo de campo por parte de técnicos municipales cuyo objetivo sea el de comprobar in situ la veracidad aportada por los datos.

Este trabajo de campo permitirá saber también el estado de conservación de estos inmuebles, tanto a los efectos de incorporación al presente proyecto como para dar inicio a los procedimientos sancionadores correspondientes por parte de los servicios de disciplina urbanística, consiguiendo de forma indirecta el mantenimiento y rehabilitación de los edificios y viviendas del municipio.

5.1.2.- LA OLH COMO GARANTÍA DE SATISFACCIÓN.

Actualmente la OLH de Santa Coloma de Gramenet dispone de un equipo de recursos humanos con capacidad para poder afrontar un proyecto de tales magnitudes, desde un punto de vista técnico, jurídico y administrativo.

La intervención de la OLH ofrece las garantías necesarias para que el propietario goce de la tranquilidad necesaria a la hora de decidir destinar un inmueble de su propiedad al proyecto.

En este sentido, a diferencia de la mera inclusión del inmueble en la Borsa d'Habitatge de Lloguer gestionada por la empresa municipal, la incorporación del inmueble en el proyecto se realizaría a través de un contrato de cesión por parte de la propiedad hacia la empresa municipal, y esta última formalizaría el contrato directamente con el masover.

El anterior proceder jurídico ofrecerá mayores garantías para la propiedad, tal y como se expondrá en el apartado 5.2 del presente.

➤ Asesoramiento técnico.

Localizada la vivienda en concreto, el equipo técnico se encargaría en primer lugar de determinar las condiciones del inmueble, tanto del propio, como del edificio donde se localiza, a los efectos de asegurar la estructura de este, las calidades de edificación y/o



los eventuales expedientes que pudieran encontrarse abiertos por parte de los servicios de disciplina urbanística.

Determinada la viabilidad estructural y económica del mismo, se confeccionaría un presupuesto que determine las actuaciones necesarias para asegurar la habitabilidad, las actuaciones que necesariamente deben ejecutarse por parte de terceros homologados como adecuación de las instalaciones de suministros (eléctricas, gas, agua), desperfectos que puedan tener su origen en elementos comunitarios (filtraciones, humedades...) o provenientes de terceros inmuebles, así como el importe económico que pudiera presentar la rehabilitación y las tareas de mantenimiento que responderán a la compensación económica de las rentas.

La cuantificación de las tareas que requiera la vivienda puede ser uno de los aspectos que más controversia genere habida cuenta de los diversos precios que pueden encontrarse en el mercado, por lo que acudir a una base de precios objetiva y sin un interés económico predeterminado en la obra en cuestión se concibe también como un aspecto esencial.

La base de datos ofrecida por el Instituto de Tecnología de la Construcción⁵⁹ (ITEC), en concreto el Banco Estructurado y paramétrico de Datos de Elementos Constructivos⁶⁰ (BEDEC) resulta ser una herramienta idónea para el proyecto, puesto que en ella se contempla cualquier fase del ciclo de vida de una obra, mediante su cuantificación, tanto a nivel material como del perfil y mano de obra que requiere cada una de las intervenciones, actualizándose periódicamente y adaptada a los cambios técnicos, normativos y económicos que se van produciendo.

En el apartado 5.4 del presente, se expondrá un ejemplo práctico de la intervención que requiere un inmueble del municipio, así como la eventual compensación que se realizaría sobre las rentas.

Con carácter posterior a la confección y aceptación del presupuesto por parte de la propiedad, la ejecución de los trabajos a desarrollar se llevarían a cabo por parte del masover seleccionado.

El conocimiento de trabajos de palettería, reparación de carpinterías, fontanería, enyesados, embaldosados u otros similares, son tareas que generalmente se conciben como desconocidas para gran parte de la población, por lo que, durante la ejecución de las obras, el soporte de los planes de ocupación del ayuntamiento pueden ser una gran

⁵⁹ <https://itec.es/>

⁶⁰ <https://itec.es/servicios/bedec/>

herramienta de formación, aprendizaje y colaboración positivos para el correcto desarrollo del proyecto.

El correcto seguimiento por parte de los técnicos facultativos de la OLH determinará el cumplimiento de plazos por parte del masover, así como la adaptación del plazo inicialmente establecido ante eventuales imprevistos que puedan sucederse.

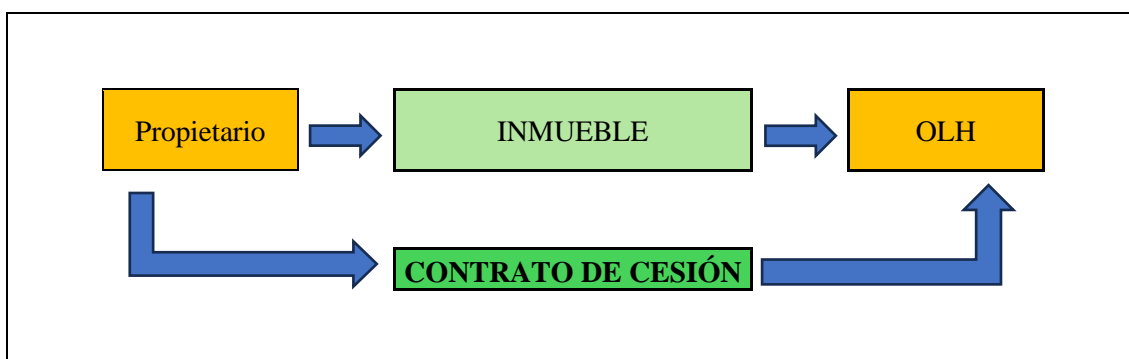
➤ Soporte jurídico.

En la Introducción del presente trabajo, se exponía la inseguridad jurídica que puede generar esta tipología de contrato (híbrido entre contrato de obras y arrendamiento), por lo que, el soporte jurídico ofrecido por la OLH se centraría en intentar disolver cualquier duda que se pueda plantear y minimizar la desconfianza que pudiera tener el propietario sobre el proyecto, tanto al inicio del contrato como durante la vigencia de este.

El contrato de masoveria urbana puede concebirse como imprevisible, puesto que la intervención y sinergia de diversos agentes o afectación de factores externos a las partes contratantes, afectará de forma muy probable a los plazos de vigencia del contrato y al importe económico del mismo, por lo que el asesoramiento jurídico se presenta como elemento indispensable para el correcto desarrollo de las relaciones jurídicas que se deriven durante la vigencia de la relación contractual.

Para evitar inseguridades y ofrecer garantías a la propiedad, la relación jurídica se derivaría en dos etapas:

1. PRIMERA ETAPA: CONTRATO DE CESIÓN:



Confirmada la viabilidad técnica en cuanto a las obras que requiere el inmueble por parte de los servicios técnicos, la propiedad, mediante contrato de cesión, cedería el

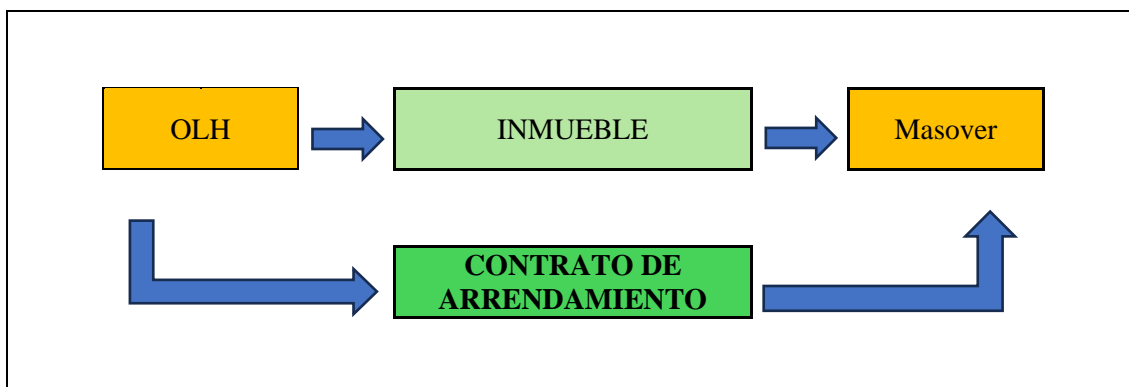
inmueble a la sociedad municipal por el mismo período de tiempo⁶¹ por el cual se formalice el posterior contrato de arrendamiento con la parte masovera.

La instrumentalización de la cesión mediante esta tipología de contrato viene fomentada por el propio Plan Estatal 2022-2025⁶², puesto que en el Capítulo XI se prevé un programa específico para el fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social.

De esta forma, la propiedad podría incluso beneficiarse de las ayudas que el programa dispone, como complementos sobre la renta pactada (que no puede exceder de los 400 euros por vivienda y mes incrementado en la mitad de la diferencia entre dicho precio social y el precio de mercado⁶³), aunque se o una ayuda de hasta 8.000 euros por vivienda por obras con la que podrán sufragar hasta el 75 % de las mismas, incluidos gastos profesionales y tributos siempre que consten debidamente acreditados⁶⁴ y que resultan ser compatibles con otras subvenciones con cualquiera otra subvención concedida por otras administraciones para el mismo objeto.

El citado contrato de cesión, el cual se redactará por la propia OLH y contemplará el objeto del mismo, la duración, el destino de esta, así como la renta pactada con la compensación total o parcial que se derive de la ejecución de las obras en cuestión.

2. SEGUNDA ETAPA. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.



⁶¹ Pese a que el artículo 102 determine que el plazo de cesión será del al menos 7 años, también se abre la posibilidad de que el mismo pueda reducirse.

⁶² Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. BOE-A-2022-802. <https://www.boe.es/eli/es/rd/2022/01/18/42/con>

⁶³ Pág. 52. Artículo 105. Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. BOE-A-2022-802. <https://www.boe.es/eli/es/rd/2022/01/18/42/con>

⁶⁴ Pág. 52. Artículo 106. Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. BOE-A-2022-802. <https://www.boe.es/eli/es/rd/2022/01/18/42/con>



Formalizado el contrato de cesión entre la propiedad y la OLH, la relación jurídica nacida entre la OLH y masover, se regiría por lo dispuesto en la LAU, siguiendo los parámetros dispuestos en la “*Guía metodológica de la Masoveria Urbana*” publicada por la Diputació de Barcelona, la cual viene a responder gran parte de las cuestiones planteadas en el inicio del presente trabajo habida cuenta de la ausencia de un marco jurídico concreto para los contratos de masoveria, por lo que resultará una herramienta de auxilio positiva a la hora de establecer los fundamentos de la relación contractual antedicha.

Por ende, las características principales del contrato en lo que refiere a las peculiaridades que el mismo pudieran presentar, podrían resumirse en las siguientes:

- Objeto del contrato: descripción de la finca y fases del contrato. Es decir, cuando el contrato pasará de un contrato de obras a considerarse un arrendamiento con compensación de rentas.

En este punto es cuando pueden suscitar más dudas sobre la sujeción a un contrato propio de arrendamiento de vivienda, pues el mismo requiere para la consideración de vivienda que el inmueble disponga de cédula de habitabilidad⁶⁵. En este caso, las primeras intervenciones a ejecutar en la obra serán las mínimas para garantizar la habitabilidad del inmueble (suministros esencialmente), período que variará dependiendo de la casuística que presente cada inmueble.

A los efectos de intentar que el inmueble constituya objeto de residencia del masover en el menor tiempo posible, la propuesta de ocupación se podría iniciar en dos lapsos temporales:

- Primero: desde la emisión del certificado de ejecución por parte de la empresa homologada y durante la tramitación de la cédula de habitabilidad (periodo que puede demorarse hasta 30 días hábiles⁶⁶).
- Segundo: desde la recepción de la resolución favorable de la cédula de habitabilidad.

⁶⁵ La cédula de habitabilidad es un documento administrativo que acredita que una vivienda es apta para ser destinado a residencia de las personas y tiene las condiciones técnicas de habitabilidad, según la normativa vigente. Cédulas de habitabilidad. Habitatge. Gencat. <https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/cedules-habitabilitat/>

⁶⁶ Pág. 9. Artículo 16 (Termini de resolució) del DECRET 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cédula d'habitabilitat. DOGC núm. 6245, 02/11/2012.



- Duración: 5 años o 7 años dependiendo del perfil del propietario y de las consideraciones expuestas en el contrato de cesión anteriormente indicado.
- Renta: las rentas mensuales podrán ser compensadas total o parcialmente en función de las obras a ejecutar, las cuales, necesariamente quedarán anexadas al contrato. Estas, podrán no ser coincidentes con la contraprestación que la propiedad reciba y que se fije en el contrato de cesión.
- Gastos a cargo de la parte propietaria: comunidad y Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) (véase apartado 5.2).
- Actualización de la renta: revisión anual en aquellos casos en los que esta se encuentre compensada parcialmente.
- Imposibilidad de cesión o subarriendo atendiendo a que la selección de masover se realizará por parte de la OLH según el registro habilitado a tales efectos.
- Seguimiento de las obras: con carácter trimestral (o inferior) los técnicos de la OLH realizarán visitas de seguimiento en los que se corroborará el avance de las obras y en los que se levantará el debido informe sobre la ejecución de las mismas, la pendencia de estas, las dificultades que hayan podido aparecer... este informe de seguimiento se facilitará a la propiedad y se anexará al expediente del contrato a los efectos de determinar incrementos de compensaciones.
- Suministros: irán a cargo del masover.
- Obligaciones de mantenimiento: corresponderá a la parte propietaria la realización de aquellas obras necesarias para conservar las condiciones de habitabilidad con carácter posterior a las inicialmente contempladas en el anexo de obras a realizar.
- Resolución y finalización del contrato: este finalizará al vencimiento del plazo inicialmente convenido, por falta de pago de alguna de las rentas (total o parcial) o por el incumplimiento en la realización de las obras de mantenimiento o rehabilitación siempre y cuando no obre causa justificada para ello.
- Fianza: una mensualidad de renta que entregará la parte masovera y que se depositará en el INCASOL.

El hecho de perfeccionar dos tipologías de contratos con una naturaleza jurídica distinta nace de la reproducción del sistema adoptado por la Agència de l'Habitatge de



Catalunya en el programa “Reallotgem.cat”⁶⁷, cuyo objetivo es la captación de vivienda del mercado privado, por la que alquila directamente la vivienda al propietario y le garantiza el cobro mediante un contrato de arrendamiento de acuerdo con la Ley de Arrendamientos Urbanos, para destinar después la vivienda a situaciones de emergencia residencial.

Sin embargo, el hecho de no celebrar directamente un contrato de arrendamiento con la propiedad encuentra su fundamento jurídico en la incapacidad del subarriendo total de la vivienda hacia el masover⁶⁸ y a que diferencia del programa Reallotgem.cat, la vivienda se destinará a la residencia habitual de un tercero y no a la necesidad de cubrir la residencia de una unidad familiar con carácter temporal.

➤ Soporte administrativo.

La OLH dispone de la estructura suficiente para tramitar los distintos expedientes que se puedan derivar durante la vigencia del contrato, así como el cobro y pago de las rentas que se deriven, atención de las incidencias que se puedan derivar durante la ejecución de las obras u otras circunstancias análogas.

5.2.- IMPLEMENTACIÓN. ACTIVIDADES Y PRODUCTOS.

Para que el proyecto resulte viable y algún inmueble se incorpore al mismo resulta necesario crear unas condiciones que resulten ser lo suficientemente atractivas como para que los propietarios puedan sentir cierto interés hacia este. En el presente apartado, se configurarán varias tipologías de beneficios, algunos cogidos de referencia de iniciativas llevadas a cabo por otros municipios que pueden ser lo suficientemente atractivos para los propietarios.

⁶⁷ Programa Reallotgem.cat. Agència de l’Habitatge de Catalunya. Generalitat de Catalunya. http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/portal/serveis/ens%20locals%20veinals%20i%20ajuntaments/programa-reallotgemcat!/ut/p/z1/rZJNU8IwEib_CpceS5Y2heCtIw7CgDLiQJsLk8b0g2mSkqZQf71BveiIjDPmksIm93nfzQZRICCq2KEqmK20YrU7p7S_IYvh-JbgYAYPUwxxNBmNJwSHABitEEWUK9vYEqWs5Jx5cBSZB60wB1G1HgJvdmrNWd12XECd9qrDtnlmRTKuoZG6MIwyXwjWF1rWwjJmT2BG149oXQwiAADhD4J-pGPIYp81ufYH-K8n_UICSLC0PqSU-qu4cyKwdXTSympkxiciRj30PKPnr8ByWrkgDMSLm_uIIR7_Gfg9L2FXx7BzbPa7nY0dkPTYopni5L_nZpTCMz8el4448yWfqVyjZJPLkoucVFyhutaK2qdfzJWGUhcQpG5MII090bFy6tbdorD1wrx2O30LqoRZdr6cFPJaVundmvmairkoQvvn9zKXczG2ULuSatPEbgfPXRg!!/dz/d5/L2dBISvZ0FBIS9nQSEh/

⁶⁸ Pág. 11. Artículo 8. Cesión del contrato y subarriendo. 2. *La vivienda arrendada sólo se podrá subarrendar de forma parcial y previo consentimiento escrito del arrendador.* Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. <https://www.boe.es/eli/es/l/1994/11/24/29/con>



En primer lugar, el beneficio principal para la propiedad es que la relación contractual no se establece con el masover, sino con la propia OLH.

De la anterior forma, la propiedad no asume riesgos ante eventuales impagos de rentas (estas las pagaría mensualmente la OLH) o ante incumplimientos sobre los plazos de ejecución de la obra, sino que estos los asume directamente la OLH. Por lo tanto, la propiedad únicamente cede el inmueble a cambio de una renta mensual y a que el inmueble se le entregue a la finalización del contrato con las obras de rehabilitación ejecutadas.

Por otro lado, otros beneficios que podría disponer el proyecto podrían ser los siguientes:

- Ejecución de las obras directamente por parte de la propia OLH, hasta un máximo de 10.000 euros, a los efectos de que la vivienda obtenga la c dula de habitabilidad correspondiente. Estas cantidades se destinarán a compensación de las rentas.
- Subvención del 100% de desperfectos presentes en la comunidad de propietarios hasta un máximo de 10.000 euros (cubierta edificio, caja de la escalera y/o en el paso de instalaciones para elementos comunes).
- Subvención del 95% del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- Subvención del 100% del ICIO y tasas municipales.
- Subvención del 100% de honorarios técnicos.
- Subvención de los costes de tramitación de la c dula de habitabilidad y certificado de eficiencia energ tica.

Como se indicaba en el apartado 5.1.2, el Plan Estatal de Vivienda 2022-2025 prev e un programa específico para la movilización de vivienda vacía en el que el propietario también podría disponer de ayudas en caso de incorporar el inmueble en el proyecto, como complemento de las rentas mensuales e incluso subvención de las obras de hasta 8.000 euros compatibles con la subvención expuesta en el presente apartado.

Otros beneficios a los que podría optar la propiedad sería acogerse al Programa 4 sobre mejora de la eficiencia energ tica de la vivienda relativo a los Fondos Next Generation⁶⁹, brindando el apoyo necesario la OLH (técnico, jurídico y administrativo)

⁶⁹ Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. BOE-A-2021-16233. <https://www.boe.es/eli/es/rd/2021/10/05/853/con>



para que el conjunto de actuaciones a realizar pudieran ser objeto de subvención y realizar las correspondientes tramitaciones en el Consorci Metropolità de l'Habitatge⁷⁰.

La realización de actividades comunicativas para dar a conocer el proyecto se configura como una actividad de propaganda necesaria para la viabilidad del proyecto, ya sea desde la propia publicación de este en las webs municipales, actos concretos de promoción o incluso, el envío masivo de cartas a los propietarios de inmuebles vacíos (en este punto, cabe señalar que para acotar el rango de envío se constituye nuevamente necesario la disposición del censo de viviendas vacías).

Esta comunicación no constituye meramente un correlato de la transparencia en la gestión pública, sino que pone en valor la función administrativa, contribuye al reconocimiento del servicio público, dota de legitimidad e inteligibilidad las estructuras organizativas y la finalidad de la gestión pública o garantiza canales de exigencia de responsabilidades públicas y rendición de cuentas⁷¹, la ponderación del valor de la opinión pública en la toma y adopción de decisiones así como asegurar la eficacia, transparencia, eficiencia, acceso a la información y calidad del servicio público⁷². Las actuales circunstancias del mercado inmobiliario provocan la necesidad de adoptar políticas públicas de vivienda con carácter urgente, por lo que dar a conocer el impulso de nuevos proyectos, independientemente del mayor o menor resultado alcanzados por estos, legítima sin lugar a duda la acción política realizada.

En cuanto al perfil de propietario, teniendo en cuenta la falta de disponibilidad de vivienda del municipio, la determinación de exclusiones de inscripción en el proyecto pudiera presentar una falta de motivación en la participación en el mismo.

Si bien es cierto que, desde un punto de vista ético y moral, la no exclusión del programa de entidades financieras, sus filiales inmobiliarias, fondos de inversión y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria así como grandes tenedores pueda ser discutible y hasta en cierto modo reprochable, no puede negarse que los anteriores son las que atesoran un volumen elevado de viviendas candidatas a la incorporación.

⁷⁰ Programa d'ajudes a les actuacions de millora de l'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA en HABITATGES. Consorci Metropolità de l'Habitatge. <https://www.cmh.cat/web/cmh/ajuts/ajuts-fons-next-generation/habitatges>

⁷¹ Canel Crespo, M. J. (2018) *En busca de un marco para medir el valor intangible de la gestión pública. Análisis de casos prácticos de evaluación de valor público*. Gestión y Análisis de las políticas públicas (GaPP). Núm. 19, Pág. 70-87.

⁷² Aldeguer, B. y Pastor, G. (coord.). (2020) *Democracia, Gobierno y Administración Pública Contemporánea*. Madrid: TECNOS.



Un ejemplo de ello es el convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet y SAREB en el que se podían llegar a ceder al ayuntamiento un total de 220 viviendas, las cuales, una vez visitadas, el coste de rehabilitación requerido para su habitabilidad superaba el coste esperado y por ende, no se incorporaron al convenio cuando quizá, hubieran sido candidatas idóneas para un programa de masoveria urbana.

5.3.- BÚSQUEDA DE MASOVERS.

Otro de los apartados indispensables para la satisfacción del proyecto es una correcta búsqueda de masovers.

El perfil de estos debe responder en primer lugar a la disposición de una capacidad económica limitada por la cual no puedan acudir a la búsqueda de vivienda en el mercado privado y por supuesto, a la no disposición de una vivienda en su propiedad ni ser titular de un derecho real de uso o disfrute de ninguna vivienda.

A tales efectos, se habilitará en la inscripción de la Borsa d'Habitatge de Lloguer un apartado específico consistente en la manifestación expresa de inscribirse en el programa y en el que el solicitante deberá reunir los siguientes condicionantes:

- Tener más de 18 años.
- Tener unos ingresos regulares demostrables (contrato de trabajo indefinido o pensión, en caso de ser autónomo o tener contracte de trabajo eventual, justificar, como mínimo 2 años de alta en la SS, con un máximo de 60 días de paro).
- No destinar más del 35% de los ingresos netos mensuales a la renda del alquiler.
- No encontrarse en situación de morosidad.

No debe olvidarse que parte de la premisa principal del proyecto radica en la realización de unas obras de rehabilitación o mantenimiento por parte del adjudicatario del inmueble, por lo que será valorable, aunque no excluyente, la disposición de experiencia en trabajos de palettería o asimilados.

En este punto, se concibe también como oportunidad que, en caso de situaciones de desempleo, se puedan crear sinergias con los Planes de Ocupación del Municipio habida cuenta de que parte de los planes se desarrollan en tareas de mantenimiento de vía pública o similares, y en el que pueden destinar parte de los conocimientos aprendidos a la realización que las tareas del inmueble presente.



5.4.- COMPENSACIÓN DE RENTAS. EJEMPLO PRÁCTICO.

En el siguiente ejemplo de un inmueble rehabilitado por la OLH podrá mostrarse las distintas intervenciones a ejecutar en un inmueble, así como el agente encargado de cada una de las partidas.

NUM. CÓDIGO	UM	DESCRIPCIÓN	PRECIO	MEDICIÓN	IMPORTE
1 P21Q1-C001	m	Desmontaje de conjunto de mobiliario de cocina, con medios manuales, sin afectar a la estabilidad de los elementos resistentes a los que puedan estar unidos, y carga manual sobre camión o contenedor. El precio incluye el desmontaje de los accesorios. (P - 7)	42,94	3,000	128,82
2 P21D6-C001	u	Desmontaje completo de instalación y contador de gas, con medios manuales y carga de escombros sobre camión o contenedor. (P - 4)	212,85	1,000	212,85
3 P21DC-C001	u	Retirada de elementos deteriorados de instalación eléctrica. Líneas eléctricas, interruptores, apliques o enchufes deteriorados, con medios manuales y carga manual de escombros sobre camión o contenedor. (P - 5)	229,01	1,000	229,01
4 P2140-C011	u	Retirada de puerta de acceso anti-ocupación, con medios manuales. (P - 1)	70,36	1,000	70,36
5 P21GD-C001	u	Desmontaje instalación aire acondicionado, aparato exterior y 1 elemento Split interior, con medios manuales y carga manual sobre camión o contenedor. (*Se confirmará si no funciona) (P - 6)	106,36	1,000	106,36
6 P2141-AKZL	m2	Derribo de falso techo e instalaciones existentes en el interior, con medios manuales y carga manual sobre camión o contenedor (P - 2)	15,03	4,000	60,12
7 P214K-CRNO	m2	Derribo completo de cubierta inclinada, de placas conformadas, con medios manuales y carga manual de escombros sobre camión o contenedor. Incluye estructura auxiliar. (P - 3)	13,88	3,500	48,58

Obra Capitol	01 02	Presupuesto I04 CARPINTERIAS Y VIDRIOS			
1 PAF3-7NC1	u	Balconera de aluminio anodizado natural, colocada sobre premarco, con una hoja batiente, para un hueco de obra aproximado de 80x210 cm, elaborada con perfiles de precio medio, clasificación mínima 3 de permeabilidad al aire según UNE-EN 12207, clasificación mínima 8A de estanqueidad al agua según UNE-EN 12208 y clasificación mínima C4 de resistencia al viento según UNE-EN 12210, sin persiana (P - 20)	229,17	1,000	229,17
2 PC17-5HY9	m2	Vidrio aislante de luna incolora de 6 mm de espesor, cámara de aire de 10 mm y luna de 3+3 mm de espesor con 1 butiral transparente de luna de incoloro, clase 2 (B) 2 según UNE-EN 12600, colocado con junquillo sobre madera, acero o aluminio (P - 24)	65,43	1,680	109,92
3 PAF1-C110	u	Revisión y repaso de carpinterías exteriores para su correcto funcionamiento. (P - 19)	114,38	1,000	114,38
4 PAQ7-C020	pa	Reparación de marco de madera de la cocina de dimensiones aproximadas de 90x210cm (P - 22)	107,00	1,000	107,00
5 PAVB-C001	u	Reparación del mecanismo de persiana exterior de pvc. Incluye tirador. (P - 23)	119,17	6,000	715,02
6 PAQ3-37HF	u	Hoja batiente para puerta de entrada, de madera para pintar, de 35 mm de espesor, rebajada con plafones y de madera maciza, de 90 cm de ancho y de 210 cm de altura. Incluye reparación de marco existente (si es necesario) y suministro de nueva cerradura con 2 juegos de llaves. (P - 21)	401,57	1,000	401,57

Capitol	04	EQUIPAMIENTOS			
1 PQ76-C002	pa	Suministro e instalación de mobiliario completo en cocina compuesto por muebles bajos con zócalo inferior y de muebles altos, realizado con frentes de cocina con recubrimiento melamínico acabado mate de color blanco. (P - 36)	1.277,27	1,000	1.277,27
2 PJ181-3DZ3	u	Fregadero de plancha de acero inoxidable con un seno y escurridor, de 70 a 80 cm de largo, acabado brillante y hasta 50 cm de anchura, precio medio, empotrado en la encimera (P - 29)	80,33	1,000	80,33
3 PQ55-HCHM	m	Encimera de resinas sintéticas termoendurecibles reforzada con fibras de madera HPL, de 16 mm de espesor y 60 cm de ancho, con cantos biselados, fijada a la estructura de base o mueble con tornillos (P - 35)	96,24	2,800	269,47
4 PQ81-C001	u	Suministro e instalación de placa vitrocerámica o inducción, para instalación en encimera de cocina. (P - 38)	238,63	1,000	238,63
5 PQ80-H9UU	u	Suministro e instalación de campana extractora telescópica. (P - 37)	212,90	1,000	212,90
Capitol	05	CERRAMIENTOS Y REVESTIMIENTOS			
1 P51M-C001	u	Acondicionamiento de la cubierta (parte ampliación vivienda): comprobar y sustituir y/o reparar si es necesario el aislamiento y tela asfáltica. Revisar la estanqueidad y el correcto funcionamiento de todos los elementos de la cubierta. (P - 9)	203,63	20,000	4.072,60
2 PSZJ1-C001	pa	Restitución del canalón de evacuación de aguas pluviales de la cubierta de la zona ampliada, en la terraza pequeña. Incluye conexión con el bajante existente (P - 10)	112,49	1,000	112,49
3 P811-C001	pa	Saneamiento de paredes de la fachada de la zona de la terraza pequeña, por la parte exterior) y correcto sellado del cerramiento de la entrega con la carpintería. (P - 11)	177,47	1,000	177,47



4	P81R-C002	m2	Saneamiento con repicado, limpieza y cepillado de revestimiento interior de yeso de zona baja de la pared (muro habitaciones-pasillo) para ir visto. (P - 12)	28,33	2,000	56,66
5	P81R-C004	m2	Saneamiento con repicado, limpieza y cepillado de revestimiento interior de yeso de zona baja de la pared (muro de fachada exterior zona pasillo) para ir trasdosado. (P - 13)	17,25	6,000	103,50
6	P83EC-9ABS	m2	Trasdosado de placas de yeso laminado formado por estructura autoportante arriostrada normal con periferia de plancha de acero galvanizado, con un espesor total del trasdosado de 63 mm, montantes cada 600 mm de 48 mm de ancho y canales de 48 mm de ancho, con 1 placa tipo estándar (A) de 15 mm de espesor, fijada mecánicamente y aislamiento con placas de lana mineral de roca (P - 16)	30,40	6,000	182,40
7	P81R-C010	pa	Saneamiento puntuales en paredes por el paso de instalaciones obsoletas o desprendimiento del revestimiento (P - 14)	56,03	1,000	56,03
8	P9U8-C001	m	Zócalo de baldosa de gres esmaltado (similar a existente), tomado con adhesivo para baldosa cerámica C1 (UNE-EN 12004) y rejuntado con lechada CG1 (UNE-EN 13888) (P - 17)	12,82	2,600	33,33
9	P828-HB03	m2	Reparación puntual de alicatado de paramento vertical interior a una altura <= 3 m, retirando las baldosas rotas, eliminando los restos de mortero y rehaciendo el embaldosado con azulejo del mismo color que las existentes, de 16 a 25 peces/m2, colocados con mortero adhesivo C1 (UNE-EN 12004) y rejuntado con lechada CG1 (UNE-EN 13888), y transporte de los escombros hasta a camión contenedor (P - 15)	56,54	2,000	113,08
10	P9ZD-4ZE9	u	Sustitución de tapajuntas de pavimento, de hasta 35 mm de anchura media, con perfil de neopreno y soporte de aluminio, colocando con fijaciones mecánicas. (P - 18)	157,57	1,000	157,57

1	PG33-C001	pa	Revisión y actualización de la red eléctrica de distribución interior para obtención de CIE o BRIE (según sea necesario) para alta de suministro. Sustitución de todos los mecanismos, enchufes, interruptores, apliques etc., que dejen cables a la vista o no funcionen. (P - 26)	352,63	1,000	352,63
2	PJA8-3I00	u	Suministro e instalación, calentador acumulador eléctrico de 100 l de capacidad, con cubeta de acero esmaltado, para colocar en posición vertical, de 1500 a 3000 W de potencia, diseñado según los requisitos del REGLAMENTO (UE) 814/2013, con una clase de eficiencia energética según REGLAMENTO (UE) 812/2013, colocado en posición vertical con fijaciones murales y conectado (P - 33)	277,62	1,000	277,62
3	PJ06-C001	pa	Revisión y actualización de instalación de fontanería (agua y saneamiento) en cocina, lavadero, y baño en caso de ser necesario. Comprobación de desagües, griferías, inodoro, bidet. (P - 27)	262,13	1,000	262,13
4	PP15-C001	u	Revisión y reparación de instalación/cableado de antena TV. (P - 34)	306,67	1,000	306,67
5	PEMA-FGZT	u	Ventilador-extractor monofásico para 230 V de tensión, de 100 m3/h de caudal máximo de aire, de presión baja y empotrado (P - 25)	98,10	1,000	98,10

Capítol	05	REVESTIMIENTOS				
1	P89T-HBZJ	m2	Repintado de paramentos interiores de yeso, al plástico liso, en superficies de más de 50,00 m2 (P - 4)	5,35	151,000	807,85
2	P89I-4V8T	m2	Repintado de paramento vertical de yeso, con pintura plástica con acabado liso, con una capa selladora y dos de acabado (P - 3)	4,88	25,000	122,00
3	P89I-4V8R	m2	Repintado de paramento horizontal de yeso, con pintura plástica con acabado liso, con una capa selladora y dos de acabado (P - 2)	5,70	77,000	438,90
4	P89H-C001	m2	Repintado de paramento vertical exterior, con pintura plástica (color como el existente) con acabado liso, con una capa de fondo diluida y dos de acabado. Zona a reparar de la terraza pequeña (P - 1)	15,29	1,500	22,94

11		pa	Ayudas de albañilería para instalación eléctrica. Incluye tapar todo tipo de desperfectos, agujeros, roturas etc. en paredes de obra. (P - 39)	168,21	1,000	168,21
2	PY07-C002	pa	Limpieza final de obra en vivienda, con una superficie útil de 55 m2, incluyendo los trabajos de eliminación de la suciedad y el polvo acumulado en paramentos y carpinterías, limpieza y desinfección de baños y aseos, limpieza de juntas de alicatado, limpieza de cristales y carpinterías exteriores, eliminación de manchas y restos de yeso y mortero adheridos en suelos y otros elementos, recogida y retirada de plásticos y cartones, todo ello junto con los demás restos de fin de obra depositados en el contenedor de residuos para su transporte a vertedero autorizado. (P - 40)	217,49	1,000	217,49
3	P2R5-C001	pa	Gestión de residuos. Transporte de residuos inertes o no peligrosos (no especiales) a instalación autorizada de gestión de residuos y canon de deposición, con sacas de 1 m3 de capacidad (P - 8)	303,16	1,000	303,16

6	PJ11C-C001	u	Sustitución de asiento y tapa de inodoro, de color blanco, precio medio (P - 28)	46,58	1,000	46,58
7	PJ219-3SFA	u	Grifo monomando para lavabo, montado superficialmente sobre encimera o aparato sanitario, de latón cromado, precio medio, con dos entradas de manguitos (P - 31)	98,61	1,000	98,61
8	PJ212-3M1V	u	Grifo monomando para bañera/ducha mural, empotrada, de latón cromado, precio medio, con dos entradas de 1/2" y dos salidas de 1/2" para bañera y de 1/2" para ducha (P - 30)	98,18	1,000	98,18
9	PJ21M-FICA	u	Ducha de teléfono de aspersión fija, roscada a tubo flexible, sintética, precio medio (P - 32)	8,86	1,000	8,86



El presupuesto anterior presenta un coste de 13.306,82 euros IVA excluido, (16.101,25 euros IVA incluido).

En amarillo se enmarcan las actuaciones que se ejecutarían por parte de la OLH, las cuales presentan un coste de 4.972,51 euros (IVA excluido).

En verde, las partidas cuya ejecución le correspondería al masover, que presentan un coste de 3.971,75 euros (IVA excluido).

En azul, las partidas cuya ejecución correspondería asumir a la comunidad de propietarios al tratarse de partidas consistentes en la impermeabilización de una terraza comunitaria de uso privativo, así como algunos elementos en fachada, cuyo coste asciende a 4.362,56 euros (IVA excluido), importe que sería subvencionable según las bases dispuestas.

	ACCIÓN	MES											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	EVALUACIÓN INMUEBLE ELABORACIÓN PRESUPUESTO												
2	ACEPTACIÓN PROPIETARIO. FIRMA CONTRATO CESIÓN												
3	OBRAS RELATIVAS A CONDICIONES DE HABITABILIDAD (OLH)												
4	TRAMITACIÓN CHAB Y CEE												
5	INICIO RESIDENCIA MASOVER. FIRMA CONTRATO.												
6	EJECUCIÓN OBRAS ELEMENTOS COMUNITARIOS												
7	EJECUCIÓN OBRAS Y MANTENIMIENTO MASOVER												HASTA FINALIZACIÓN CONTRATO
8	SUPERVISIÓN TÉCNICA OLH	VISITAS SEGUIMIENTO CON CARÁCTER TRIMESTRAL											

Los importes objeto de compensación ascenderían a 8.944,26 euros (IVA excluido), cantidad que sería recomendable incrementar en un 20% por aquellos incrementos que los materiales o las propias partidas a ejecutar pudieran experimentar. Por ende, la cantidad total objeto de compensación ascendería a 10.733,11 euros.

Según el Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler de Vivienda para la determinación de las rentas en zonas tensionadas publicado por el Ministerio de Vivienda



y Agenda Urbana, la renta mensual de este inmueble oscilaría entre 558,27 euros hasta 649,75 euros al mes⁷³.

Suponiendo que la cesión del inmueble se ha realizado por persona jurídica y por lo tanto, el plazo de esta sería de 7 años, la cantidad objeto de compensación por las obras realizadas y a realizar ascendería a 127,78 euros al mes (10.733,11 €/84 meses), resultando una renta mensual de 430,49 euros:

- Obras ejecutadas por OLH (incluye 20% de imprevistos): 5.967,01 €/84 meses= 71,04 €.
- Obras ejecutadas por masover (incluye 20% de imprevistos): 4.766,10 €/84 meses= 56,74 €.
 - Total sumatorio= 127,78 €.

Como se indicaba, esta cantidad, la OLH la ingresaría directamente a la propiedad, y por otro lado, la OLH con carácter mensual cobraría al inquilino el mismo importe, si bien, los ingresos de la unidad familiar que se constituirá como masover deberá ser superior a los 1.400 euros netos mensuales para que el cómputo global de la renta, incluyéndose en esta la renta económica propiamente dicha así como las tareas de rehabilitación y mantenimiento no excedan del 35% marcado en las bases (558,27 euros mensuales – 71,04 euros de las obras ejecutadas por la OLH= 487,23 €).

Ante imprevistos sobre las obras a ejecutar o bien, ante el incremento que pudieran presentar los precios de los materiales, la propiedad siempre cobraría la renta antedicha, asumiendo la OLH el diferencial que pudiera presentarse.

En el hipotético caso de que la parte objeto de ejecución por el masover se incrementase, por ejemplo, de 4.766,10 euros a 5.481,02 euros (15% más), es decir, un incremento de 714,92 euros, cantidad mensual objeto de compensación ascendería de 56,74 euros a 65,25 euros, asumiendo la OLH el diferencial de 8,51 euros.

Por otro lado, la propiedad se ahorraría los costes de renovación de cédula de habitabilidad y certificado de eficiencia energética (400 euros aproximadamente) así como la bonificación del 95% del IBI, ahorro que supondría para la propiedad un total de 3.941,98 euros por el total de vigencia del contrato (ahorro anual de 563,14 euros).

En el caso que la propiedad quisiera beneficiarse de las ayudas dispuestas en el Plan Estatal de Vivienda 2022-2025 (Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda

⁷³ Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler de Vivienda. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. <https://serpavi.mivau.gob.es/>



asequible o social) la renta mensual no podría exceder de los 400 euros, por lo que la compensación se haría sobre este importe: $400 \text{ euros} - 127,78 \text{ euros} = 272,22 \text{ euros}$ al mes.

5.4.- PROYECTOS DE REFERENCIA. INICIATIVA MASOVERIA URBANA IGUALADA.

La hipótesis planteada en el presente trabajo nace de la observación de otros proyectos iniciados en Cataluña, los cuales han servido de referencia para el planteamiento del presente.

En especial, se ha tomado de referencia el proyecto iniciado e impulsado por el municipio de Igualada, cuyas características podrían dar encaje a las necesidades que presenta Santa Coloma de Gramenet y cuya exposición sobre el detalle del programa e implementación de este por parte de la Cap de Servei d'Infància i Habitatge del citado Ayuntamiento han servido de base e inspiración para la redacción del presente trabajo.

A diferencia de otras iniciativas municipales que se circunscriben sobre viviendas concretas y específicas de titularidad municipal o cedidas por un propietario concreto en el que se instrumentaliza un posterior procedimiento de adjudicación, o bien, otras iniciativas consistentes en que la actuación del Ayuntamiento se limita a actuar como mediador entre propietario y masover, el programa de Masoveria Urbana de Igualada, procura llevar a otro nivel la actuación municipal.

Mediante el establecimiento de unas bases de subvención directas a los propietarios de vivienda para la rehabilitación de inmuebles a cambio de la incorporación de estos en la Borsa d'Habitatge así como la realización de un minucioso proceso de selección del masover (que incluye una formación específica para estos asistidos por una cooperativa dedicada a la rehabilitación y reforma de viviendas en uso o en desuso) se procura que la actividad administrativa alcance un mayor grado de participación e involucración en el programa.

La toma de referencia del programa de Igualada puede servir de experiencia para el fomento de políticas públicas similares, puesto que solo desde el profundo análisis y reflexión que produce el divulgar experiencias públicas que han resultado exitosas es viable que los responsables de estas, en cualquier campo, puedan formular, diseñar e implementar mejores políticas públicas.

El programa de masoveria urbana de Igualada se centra en la movilización de vivienda vacía mediante el establecimiento de unas bases, que en líneas generales se



componen por las siguientes actividades de fomento (Convocatoria “Ajuts per rehabilitar habitatges 2456/9906/2022”⁷⁴):

- Informar de los objetivos y ventajas del Programa de Masoveria Urbana a propietarios de viviendas y personas solicitantes.
- Facilitar el asesoramiento jurídico y técnico necesario para la incorporación, seguimiento y mantenimiento de la vivienda en el Programa de Masoveria Urbana.
- Valorar estimativamente las reformas necesarias para obtener la cédula de habitabilidad y el tiempo necesario para realizarlas.
- Tramitar la formalización de los contratos de masoveria urbana.
- Llevar a cabo la tramitación de las diferentes ayudas al alquiler y rehabilitación.
- Subvención del 100% del presupuesto, con un límite de 15.000 € por vivienda (subvención directa al propietario) y con un límite de 5.000 € para los elementos comunes, en los que se incluyen costes de adquisición de materiales, honorarios técnicos, presupuesto de ejecución de las obras y costes para la obtención de la cédula de habitabilidad). Se prevén en la convocatoria adelantos del 20% al realizar la comunicación previa de obras, así como cuatro pagos parciales mediante entrega de certificaciones.

Por otro lado, las bases excluyen como destinatarios a propietarios que sean entidades financieras y sus filiales, fondos de inversión, personas físicas o jurídicas con 15 viviendas o más y centran como beneficiario del programa (masover) a jóvenes de edad comprendida entre 18 hasta 35 años.

Sin embargo, pese al buen planteamiento del programa, no son pocas las dificultades que han encontrado durante las convocatorias que han realizado y que, en cierta manera, han podido limitar el éxito del programa.

Las anteriores pasan desde la necesidad de búsqueda de vivienda vacía en el municipio (ardua tarea según se ha expuesto en el presente y que solventaron mediante cruce de datos de empadronamientos, consumos de suministros, visitas presenciales...), desconocimiento y desconfianza hacia el sistema de masoveria urbana, los trámites administrativos presentes que pueden retardar la vigencia del contrato así como otros factores como pudieran ser la desconfianza de arrendar mediante esta figura a un usuario seleccionado por el Ayuntamiento (¿racismo inmobiliario?).

⁷⁴ APROVACIÓ INICIAL BASES MASOVERIA URBANA 2023. Ajuntament d'Igualada. <https://tauler.seu.cat/pagDetall.do?idEdicte=395817&idens=810220002>



6.- ANÁLISIS DAFO.

ANÁLISIS DAFO

Debilitades

- Falta de datos sobre disposición de vivienda vacía en el municipio.
- Desconocimiento general del modelo de masoveria urbana.
- Proyecto que requiere de intervención de agentes diversos. Problemas de coordinación, cumplimiento de plazos, etc.
- Escasez de recursos si el proyecto genera gran interés.
- Ausencia de un marco jurídico de referencia.

Amenazas

- La poca oferta unida a los incrementos de precios de alquiler sumado a la alta demanda puede provocar arriendos en condiciones de inhabitabilidad.
- No ofrecer subvenciones a la rehabilitación, compensando totalmente las intervenciones en las rentas puede no resultar atractivo.

Fortalezas

- Estructura actual de la OLH adaptada a proyectos similares.
- Experiencia de la OLH en gestión y rehabilitación directa de inmuebles.
- Garantías directas de pago de rentas a la propiedad.

Oportunidades

- Rehabilitación de un parque de viviendas antiguo.
- Movilización de viviendas sin uso.
- Posibilidad de celebrar convenios con tercer sector (cooperativas, empresas de inserción...).
- Formación en oficios. Colaboración con planes de ocupación.



7.- CONCLUSIONES. ¿ES UNA FÓRMULA VIABLE LA MASOVERIA URBANA PARA AMPLIAR EL PARQUE DE VIVIENDA ASEQUIBLE?

Antes de determinar si la masoveria urbana se constituye como una fórmula viable para incrementar el parque de vivienda asequible en el municipio de Santa Coloma de Gramenet se constituye como conclusión inicial señalar la carencia de un régimen jurídico específico de esta fórmula de cesión y, por ende, la solución que debería adoptar actualmente la administración local para que esta tipología encuentre el suficiente respaldo jurídico para pretender el éxito perseguido.

Como se indicaba en la introducción del presente, la masoveria urbana encuentra su precedente histórico y jurídico en la cesión y/o arriendo de fincas rústicas, por el cual, el propietario cedía o arrendaba unas fincas que, cuya prestación principal y/o accesoria contemplaba la rehabilitación, mantenimiento y mejora de la vivienda que se situaba en ellas.

La instrumentalización jurídica de la masoveria en la esfera urbana presenta ciertas complicaciones al incluir prestaciones contractuales diversas (de ahí que dichas figuras arrendaticias reciban la calificación de complejas) por lo que requieren del apoyo legislativo correspondiente pues,

I.- Los arrendamientos “*ad meliorandum*” se circunscriben únicamente al arriendo de fincas rústicas, cuya regulación la encontramos específicamente en la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, así como en el Libro Sexto del Código Civil de Cataluña.

La traslación de la anterior forma jurídica al espacio urbano se ha realizado mediante la incorporación de un solo epígrafe en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (art. 17.5), permitiendo, de forma total o parcial la rehabilitación por rentas.

II.- La regulación ofrecida por Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, en su artículo 3 se concibe como genérica, calificando al contrato como una cesión onerosa de inmueble (no expresamente indicando que se trata de un arrendamiento) y definiendo en términos de amplitud las características que el citado contrato deberá presentar.

El hecho de no calificar la cesión como arriendo demuestra una inequívoca voluntad de diferenciación que el legislador ha querido realizar entre un arrendamiento al uso de esta forma de cesión de inmueble, soslayando de forma desmesurada muchas de



las características imprescindibles que debe presentar esta cesión para que la misma llegue a buen término.

III.- Careciendo de marco jurídico específico, la única solución a la que puede optar la administración es la celebración de un contrato de arrendamiento adoptando el régimen jurídico ofrecido por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y por lo tanto, aplicando el artículo 17.5 de rehabilitación por rentas.

En términos de pureza pero si de espíritu, no estaríamos ante un contrato de masoveria al uso, sino ante un contrato de arrendamiento en el que se incluye la posibilidad de rehabilitación por rentas, circunstancia que obliga, sobre todo a la hora del inicio de la relación contractual, que el inmueble se encuentre con las condiciones de habitabilidad necesarias (más aún si cabe cuando es la propia administración la que arrienda el inmueble), “desvirtuándose” entonces la figura de la masoveria urbana entendida como aquella que pretende devolver las condiciones de habitabilidad a la vivienda.

IV.- Resulta ser necesaria entonces que el legislador catalán promulgue una regulación expresa y específica, detallada y ampliada que normativice la masoveria urbana para dotar a esta figura de cesión de la necesaria confianza jurídica por parte del ordenamiento.

Concluida la forma en la que la administración debe estructurar la relación jurídica entre las partes, podemos ya entrar a determinar si dicha fórmula puede ser o no viable para incrementar el parque de vivienda disponible.

V.- Santa Coloma de Gramenet se presenta como un municipio con muchas dificultades por lo que al acceso a la vivienda se refiere: poca o limitada capacidad de crecimiento, poca disposición de terreno para la creación de vivienda de obra nueva, una densidad de población elevada en un parque de vivienda escaso y anticuado, un perfil residencial con capacidad económica limitada, unas dinámicas de precio alcistas por parte del mercado inmobiliario que imposibilitan a gran parte de los residentes el acceso a la vivienda, viéndose incrementado durante los últimos años el número de solicitudes para el acceso a la vivienda de protección oficial.

Del análisis de las características del municipio realizadas y puestas en consideración con las problemáticas de acceso a la vivienda a los que se enfrenta gran parte de la población por los altos precios del mercado inmobiliario, la consideración de métodos que escapan a los tradicionales como la masoveria urbana, pueden ser una fórmula viable para la ampliación del parque de vivienda asequible.



VI.- Esta fórmula se centra en la movilización de viviendas en desuso, que no reciben mantenimiento y que paulatinamente van degradando el conjunto del parque de vivienda disponible en la ciudad, por lo que esta fórmula permite alargar la vida útil del parque actual.

VII.- Permite el acceso a la vivienda a unidades familiares con capacidades económicas limitadas, otorgando la posibilidad de que el pago de la renta se compense por la realización de obras de rehabilitación, mantenimiento y/o mejoras.

VIII.- Sin embargo, la implementación de un proyecto como el expuesto requiere de la máxima involucración por parte de la administración y la dedicación de recursos económicos y humanos.

La realización de profundos trabajos previos de prospección (p. ej. confección censo de viviendas vacías), análisis (técnicos, jurídicos y económicos) y sinergias entre agentes diversos, pueden provocar que esta implementación se demore en exceso y que los propietarios de los inmuebles que pudieran ser objeto de cesión, así como los candidatos a masover, se vean desalentados por el mar de trámites técnicos, jurídicos y administrativos necesarios para la viabilidad del proyecto.

IX.- Por el contrario, las garantías facilitadas a la propiedad que pudieran ofrecerse por parte del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet a través de la empresa municipal podría reforzar la confianza en esta modalidad de cesión, pues el riesgo de impago en las rentas para el propietario se configuraría como inexistente al asumir la administración local dicho riesgo, encontrando la propiedad al término de la relación contractual una vivienda rehabilitada y con posibilidad de reintegración a los circuitos ordinarios del mercado inmobiliario.

Si bien es cierto que el impulso de una iniciativa como la expuesta en este trabajo se presenta como compleja y cuya implementación requiere de un esfuerzo significativo por parte de la administración local, el contexto inmobiliario actual requiere de la búsqueda y adopción de políticas públicas de vivienda que se alejen de las fórmulas tradicionales, y que se dirijan a un sector de población que cada vez más, ve como sus capacidades económicas no alcanzan para cubrir el pago de la vivienda.

Esta búsqueda debe concebirse como una de las actividades primordiales y centrales de la actividad política y administrativa del municipio, pues, aunque el éxito definitivamente alcanzado únicamente traiga consigo la incorporación de un solo inmueble en el programa, ello implicará que una familia no deba preocuparse de en qué lugar dormirá mañana si su hogar desaparece.



8.- BIBLIOGRAFIA.

20 minutos. *Este es el pueblo de Barcelona donde más ha subido el precio del alquiler*. 2 marzo de 2024. <https://www.20minutos.es/noticia/5222164/0/pueblo-barcelona-mas-subido-precio-alquiler/>

Ajuntament de Girona. *Estimació de l'habitatge buit a la ciutat de Girona*. 2021.

ALDEGUER, B. Y PASTOR, G. (coord.). (2020) *Democracia, Gobierno y Administración Pública Contemporánea*. Madrid: TECNOS.

BARBERÁ ARESTÉ, O. (2020). *La institucionalización de la evaluación de políticas públicas. La Comunitat Valenciana en perspectiva comparada*. Colección: Papers, 6 ISBN: 978-84-9134-695-1.

BECERRA PÉREZ, M. (2002). *Como tomar en cuenta las experiencias de otros: Un análisis de la transferencia de políticas públicas*. Instituto Nacional de Ecología.

CANEL CRESPO, M. J. (2018). *En busca de un marco para medir el valor intangible de la gestión pública. Análisis de casos prácticos de evaluación de valor público*. Gestión y Análisis de las políticas públicas (GaPP). núm. 19, Pág. 70-87.

CERRILLO QUILEZ, F. (1956). *Arrendamientos Complejos*. Tomo IX, Estudios monográficos, Núm.4. Págs. 1193-1208.

COBO SÁENZ, J. F. (2008). *Los arrendamientos complejos en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994*. Legal Today. <https://www.legaltoday.com/practica-juridica/derecho-civil/arrendamientos/los-arrendamientos-complejos-en-la-ley-de-arrendamientos-urbanos-de-1994-2008-02-01/>

COLOMÉ MONTULL, N. (2017). *Masoveria urbana: guia metodològica* (1a edició). Diputació de Barcelona.



CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO (2024). *Informe compraventas, préstamos hipotecarios y sociedades de julio 2024*. Estadística Notarial. Centro de información estadística del notariado.

MARRERO, D. (2024). *Ocho de los 10 municipios con más demanda de alquiler están en la periferia de Barcelona y Madrid*. Ranking idealista 4T 2023 | Zonas más demandadas para alquiler. 9 de febrero de 2024. <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2024/02/09/810748-la-mayor-demanda-para-alquilar-a-cierre-de-2023-sigue-mirando-fuera-de-madrid-y>

EMVISESA. (2018). *Propuesta metodológica para la implementación del censo de la vivienda vacía del tm de Sevilla análisis de fuentes de información, metodología, laboratorios y propuestas de mejora*. Ayuntamiento de Sevilla.

FUNCAS. *Cuadernos de Información Económica, núm. 299, marzo/abril 2024*. ISSN: 2254-3422.

GARCÍA TERUEL, R (2019). *La Sustitución de la Renta por la Rehabilitación o Reforma de la Vivienda en los Arrendamientos Urbanos*. Tirant Lo Blanch. ISBN 9788413134123. Págs. 177 y ss.

IDEALISTA. *Evolución del precio de la vivienda en alquiler en Barcelona provincia*. Agosto 2024. <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/cataluna/barcelona-provincia/>

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. *Censos de Población y Viviendas 2021 - Resultados sobre Hogares y Viviendas*. 30 de junio de 2023.

CALVO SAN JOSÉ M. J. (2023). *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda* [BOE-A-2023-12203]: Aspectos civiles la protección del derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada. *Ars iuris salmanticensis*, 11(2), 145-.



JOSÉ OLIVÉ, M. (1974) *Crecimiento urbano y conflictualidad en la aglomeración barcelonesa. El caso de Santa Coloma de Gramenet*. Revista de geografía, ISSN 0048-7708, N° 8, págs. 99-129.

MARTÍN PÉREZ, J. (2020) *El arrendamiento “ad meliorandum” en el ámbito rústico: las mejoras como retribución*. Estudios de Derecho Agrario En Homenaje al profesor D. Ramón Herrera Campos", Dyinon. ISBN: 978-84-1324-716-8.de derecho agrario. ISBN: 978-84-1324-716-8.

OBSERVATORI METROPOLITÀ DE L'HABITATGE DE BARCELONA. *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona*. Sistema d'indicadors. 2018.

Pla Local d'Habitatge de Santa Coloma de Gramenet. Febrer 2021.

PLADEVALL I ARUMÍ, A. (2007). *La desaparició de la masoveria catalana*. Revista Els cingles. Núm. 58.

PUJANA, I. (1993). *Santa Coloma de Gramenet: cap a la normalització metropolitana*. Núm. 13. La conurbació barcelonina: realitzacions i projectes. ISSN-e 2013-7959, págs. 65-76.

SEBASTIÀ, J. B. I, A., D. J., OLIVÉ, M. J., & PUIG, J. O. (1972). *Santa Coloma de Gramenet: los déficits de equipamiento colectivo e infraestructuras*. Quaderns d'arquitectura i urbanisme, ISSN 1133-8857, N°. 93, (Ejemplar dedicado a: Sert, obras y proyectos 1929-1973), págs. 65-77.

SUBIRATS, J. (1992). *Análisis de políticas públicas y eficacia de la Administración*. Madrid: INAP.

VALLS, X., OLIVÉ, M. J (1977). *Santa Coloma de Gramenet. La lógica de un Caos*. Ciudad y territorio: Revista de ciencia urbana, ISSN 0210-0487, N.º 3, págs. 91-96.

➤ Normativa:



Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. BOE núm. 50, de 27 de febrero de 2008.

Ley 3/2017, de 15 de febrero, del libro sexto del Código Civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos. DOGC núm. 7314, de 22/02/2017, BOE núm. 57, de 08/03/2017.

Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos. BOE núm. 284, de 27/11/2003.

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. BOE núm. 282, de 25/11/1994.

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. BOE núm. 134, de 5 de junio de 2013,

Resolució TER/800/2024, de 13 de març, per la qual es modifica la Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost, per la qual es declaren zona de mercat residencial tensionat diversos municipis, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 14 de maig, pel dret a l'habitatge. DOGC núm. 9122, de 14/03/2024.

Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. DOGC núm. 6245, de 02/11/2012

Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. BOE núm. 16, de 19/01/2022.

Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. BOE núm. 239, de 06/10/2021.

➤ Bases de datos:

Densitat de població. Municipis amb més de 20.000 habitants. Catalunya 2023. Institut d'Estadística de Catalunya <https://www.idescat.cat/indicadors/?id=aec&n=15228>



Índice de precios de la vivienda. Instituto de Estadística de Cataluña (IDESCAT). 5 de septiembre de 2024. <https://www.idescat.cat/indicadors/?id=basics&n=14936&lang=es>

Índice de Precios de Vivienda (IPV). Base 2015. Segundo trimestre 2024. Instituto Nacional de Estadística. 5 de septiembre de 2024. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736152838&menu=ultiDatos&idp=1254735976607

Santa Coloma de Gramenet (Barcelonès). Institut d'Estadística de Catalunya. <https://www.idescat.cat/emex/?id=082457&lang=es>

RFDB y RFDB por habitante Santa Coloma de Gramenet. IDESCAT. https://www.idescat.cat/pub/?id=rfdbc&n=13301&by=mun&lang=es&hist=taules%2Fv2%2Frfdbc%2F13301%2F14148%2Fmun%2Fdata%3F_LAST_%3D7%26lang%3Des%5Ec%3D3%2Fr%3D0%2Ft%3D-3c%3B1%2C367%3B0d%2C0%2C1%2C6%2Fe%3D1

RFDB y RFDB por habitante Cataluña. IDESCAT. <https://www.idescat.cat/pub/?id=rfdbc&n=13301&lang=es>

Indicadors relatius al mercat de treball. Àrees bàsiques de serveis socials. IDESCAT. <https://www.idescat.cat/pub/?id=intpobr&n=8232&lang=es>

Viviendas por intensidad de uso a partir del consumo eléctrico. INE. <https://www.ine.es/jaxi/Datos.htm?tpx=59531>

Viviendas por intensidad de uso a partir del consumo eléctrico. Resultados nacionales, autonómicos, provinciales y municipales. INE. <https://www.ine.es/jaxi/Datos.htm?tpx=59531>

Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler de Vivienda. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. <https://serpavi.mivau.gob.es/>



UNIVERSITAT
ROVIRA I VIRGILI
Càtedra de Vivenda



PROYECTO MASOVERIA URBANA EN SANTA COLOMA DE GRAMENET
¿ES UNA FÓRMULA VIABLE LA MASOVERIA URBANA PARA AMPLIAR EL PARQUE DE
VIVIENDA ASEQUIBLE?

Banco Estructurado y paramétrico de Datos de Elementos Constructivos (BEDEC)

<https://itec.es/servicios/bedec/>