

# Informe 2007 de la **Red de Viviendas de Inclusión**



# Informe 2007 de la **Red** **de Viviendas de Inclusión**



 Generalitat de Catalunya  
Departament de Medi Ambient  
i Habitatge  
**Secretaria d'Habitatge**

## Informe 2007 de la Red de Viviendas de Inclusión

**Edita:**

Fundació Un Sol Món de Caixa Catalunya  
Antoni Maura, 6 – 08003 Barcelona

**Elaboración y coordinación del informe:**

Ernest Pons y Anna Vives

**Explotación de los datos:**

Ernest Pons y Helena Simon de Creant, economía social i sostenibilitat, SCCL

**Corrección de textos:** INK Catalunya SA

**Traducción de textos:** INK Catalunya SA

**Fotografía portada:** Marta Gay

**Maquetación:** Subject, màrqueting social, SCP

**Agradecimientos:** Queremos agradecer especialmente a todas las entidades de la Red de Viviendas de Inclusión que nos han facilitado los datos a partir de los cuales se ha elaborado este informe.

*Fundació Un Sol Món de Caixa Catalunya  
Julio de 2008*

*Esta obra está bajo una licencia de Reconocimiento-No comercial 2.5 España de Creative Commons. La licencia se puede consultar en:*

*<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/2.5/se/legalcode.can>*

*Se autoriza la reproducción total o parcial de este informe siempre que se haga constar el título, la autoría y el editor y no se utilice para obtener beneficios comerciales.*

## Índice

|   |    |
|---|----|
| 1. PRÓLOGO .....  | 4  |
| 2. EL PROGRAMA RVI .....  | 5  |
| 3. COLECTIVOS BENEFICIARIOS .....   | 7  |
| 4. ANÁLISIS ENTIDADES DE LA RVI .....                                       | 10 |
| 4.1. Distribución geográfica .....  | 10 |
| 4.2. Número de viviendas.....   | 11 |
| 4.3. Ámbito de actuación .....  | 12 |
| 5. ANÁLISIS VIVIENDAS RVI .....   | 15 |
| 5.1. Distribución geográfica .....  | 15 |
| 5.2. Titularidad .....  | 17 |
| 5.3. Gastos.....  | 18 |
| 5.4. Ingresos .....   | 23 |
| 5.5. Estado de la vivienda: antigüedad, m <sup>2</sup> , habitabilidad..... | 24 |
| 5.6. Ocupación .....  | 25 |
| 5.7. Metodología y seguimiento.....   | 26 |
| 5.8. Vivienda media .....   | 28 |
| 6. PERFIL DE LOS USUARIOS .....   | 29 |
| 6.1. Distribución según el colectivo.....                                   | 29 |
| 6.2. Distribución según las características sociodemográficas.....          | 30 |
| 6.3. Distribución según la situación laboral .....                          | 32 |
| 7. SALIDAS TRAS PASAR POR LA VIVIENDA .....                                 | 34 |
| 8. GLOSARIO .....   | 35 |
| 8.1. Vivienda: organismos, marco legal.....                                 | 35 |
| 8.2. Inclusión social: organismos, recursos, terminología .....             | 39 |

## 1. Prólogo

En este informe correspondiente al segundo año de funcionamiento de la Red de Viviendas de Inclusión hemos querido hacer un análisis del trabajo que han llevado a cabo un conjunto de entidades que atienden a personas muy distintas, todas ellas pertenecientes a los colectivos más excluidos de nuestra sociedad, y que han tenido la oportunidad de estar acogidas en una vivienda en la que han podido reestructurar o retomar su proyecto de vida.

Las personas atendidas son diferentes y también lo son las entidades que forman parte de la Red de Viviendas de Inclusión. No obstante, todas las entidades han constatado que el éxito del trabajo que llevan a cabo con los usuarios radica en ofrecerles una vivienda digna, segura y estable.

Durante este segundo año de funcionamiento, la Red de Viviendas de Inclusión ha crecido en entidades y en viviendas, se ha expandido territorialmente y se ha enriquecido con la entrada de entidades que atienden a colectivos que antes no estaban representados. A finales de 2007, la red trabajaba con 91 entidades, que gestionaban 408 viviendas.

Las entidades no solo han podido disfrutar de las ayudas económicas de la Red de Viviendas de Inclusión, financiadas por la Fundació Un Sol Món de la Obra Social de Caixa Catalunya y la Secretaría de Vivienda del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda de la Generalitat de Catalunya, sino también de las ayudas específicas para la rehabilitación de las viviendas, financiadas por la Fundació Un Sol Món, para la acogida de personas extranjeras inmigradas, financiadas por la Fundació Un Sol Món y la Secretaría para la Inmigración del Departamento de Acción Social y Ciudadanía de la Generalitat de Catalunya.

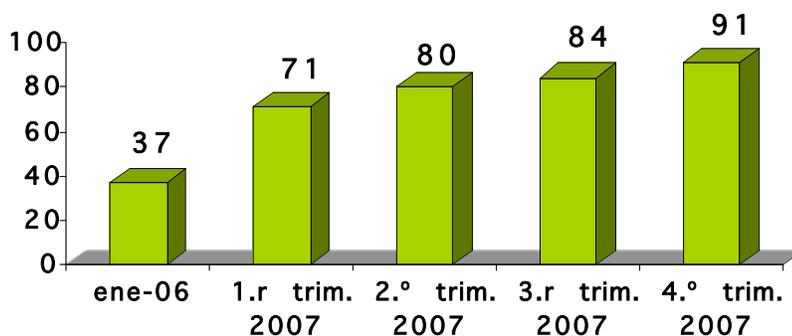
Así pues, observamos cómo 2007 ha sido un año de crecimiento en todos los aspectos, sobre todo en el más importante: el impacto social de las acciones emprendidas por las entidades, que son las protagonistas de este informe que nos complace presentarles.

## 2. El Programa Red De Viviendas De Inclusión

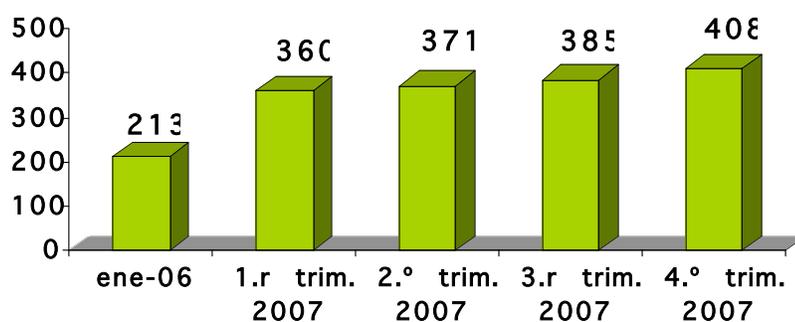
El decreto 244/2005, de 8 de noviembre, de actualización del **Plan para el Derecho a la Vivienda 2004-2007** del **Departamento de Medio Ambiente y Vivienda** de la Generalitat de Catalunya estableció la creación de la Red de Viviendas de Inclusión cuya coordinación iría a cargo de una entidad sin ánimo de lucro - la Fundació Un Sol Món, en adelante FUSM - mediante un convenio de colaboración con **Adigsa**, empresa adscrita a la Dirección General de Vivienda de la Generalitat de Catalunya. El objetivo de la iniciativa era respaldar a las entidades privadas que gestionan viviendas tuteladas destinadas a colectivos en riesgo de exclusión.

Desde la creación del programa, en enero de 2006, cada vez más entidades han solicitado incorporar sus viviendas en la Red de Viviendas de Inclusión, en adelante RVI. A finales de 2007, la red trabajaba con 91 entidades, que gestionaban 408 viviendas.

**Evolución del número de entidades en la RVI**



**Evolución del número de viviendas en la RVI**



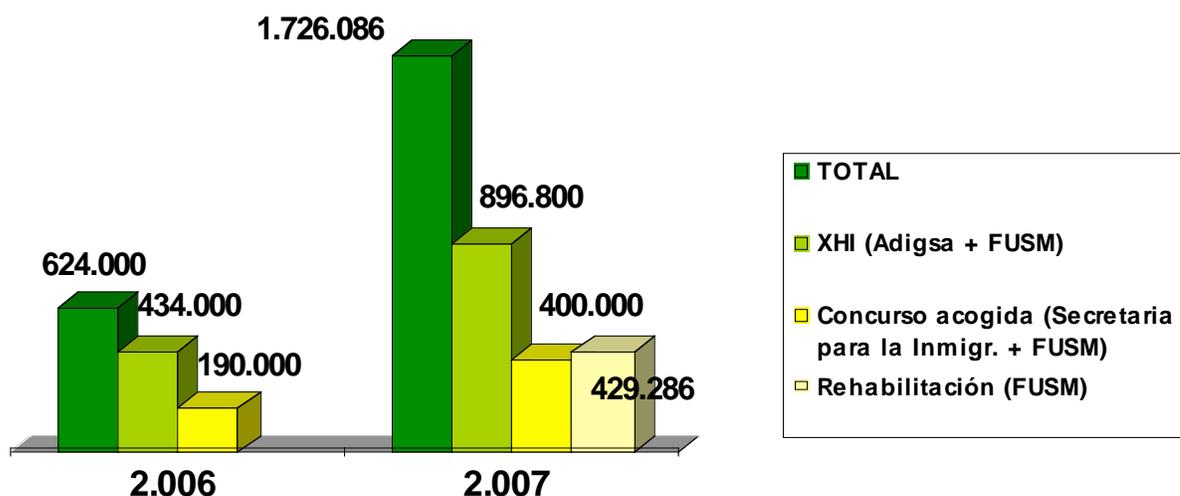
## Ayudas para las entidades de la RVI

La cuantía de las ayudas económicas otorgadas a las entidades de la red ha ido en aumento desde sus inicios. Si en 2006 la ayuda para cada vivienda de la RVI era de 2.000 euros —1.200 por parte de Adigsa y 800 por parte de la FUSM—, al año siguiente ambas instituciones igualaron el importe en 2.400 € (1.200 € cada una) para las viviendas que funcionaron todo el año.

Además, en 2006 se convocó el **Concurso de proyectos de acogida residencial a personas inmigradas y catalanes retornados**, dirigido exclusivamente a entidades de la RVI y dotado con 190.000 €. En 2007, esta convocatoria amplió tanto el ámbito de actuación, introduciendo nuevas líneas que superaban la mera acogida —por ejemplo, mediación residencial y sensibilización—, como el importe otorgado, que con la aportación a partes iguales de las dos instituciones alcanzó los 400.000 €.

Finalmente, retomando un programa precedente de la RVI, en 2007 la FUSM estableció una línea de ayudas para la rehabilitación de viviendas de la red consistente en más de 400.000 €, a las que se acogieron **24 entidades para rehabilitar 92 viviendas**. Esto significa que se financió la rehabilitación de un **22,5%** de los pisos de la RVI.

*Evolución de las ayudas otorgadas a la RVI*



### 3. Colectivos Beneficiarios

#### 1. Jóvenes ex tutelados y jóvenes en riesgo de exclusión social

Este sigue siendo uno de los colectivos más atendidos en las entidades de la RVI. Con algunas excepciones, como pueden ser jóvenes procedentes de familias de acogida o derivados de justicia juvenil, la gran mayoría de los jóvenes atendidos son derivados del Área de Apoyo al Joven Tutelado y Ex Tutelado (anterior Plan Interdepartamental) de la Dirección General de Atención a la Infancia y la Adolescencia, que muchas veces convenía las plazas con las entidades. Sigue presente el poco peso del colectivo femenino y la cada vez mayor presencia de chicos nacidos en el extranjero, especialmente en Marruecos, que a menudo no pueden conseguir la regularización, con las dificultades de inclusión social que ello implica. Sin embargo, se puede afirmar que este es uno de los colectivos que presenta mejores resultados a la hora de acceder al mercado del alquiler privado (especialmente mediante pisos compartidos).

#### 2. Familias monoparentales

Aún existiendo entidades que gestionan recursos especializados para este tipo de unidades familiares, la mayoría de los casos se dan en entidades y viviendas no destinadas exclusivamente a estas sino a otras problemáticas (violencia doméstica, familias inmigradas sin legalizar, etc.) o a personas en riesgo de exclusión. No obstante, se puede generalizar que tanto en un caso como en el otro la presencia de los menores a cargo condiciona la situación geográfica de la vivienda, a fin de disponer de una red de recursos importantes, especialmente educativos, pero también sanitarios, de ocio, etc. También en este colectivo destaca la proporción cada vez mayor de población inmigrada, que en el caso de las mujeres sufre una doble discriminación, que se traduce en sueldos bajos que les imposibilitan el acceso al mercado del alquiler privado.

#### 3. Mujeres afectadas por la violencia doméstica

A pesar de no ser un colectivo con una gran presencia en la RVI, sí que es significativo dadas sus peculiaridades. En este caso normalmente son recursos especializados, que requieren una gran confidencialidad y que muchas veces son la continuación del proceso iniciado en las casas de acogida gestionadas por las propias entidades, en convenio con los servicios sociales locales.

#### 4. Personas sin techo

Es un colectivo especialmente vulnerable debido al deterioro y a la pérdida de habilidades sociales que supone la vida en la calle. Como ya se apuntó en el informe del año pasado, en esta tipología de usuarios encontramos una gran variedad de problemas que pueden ser tanto la causa como el resultado de su situación: drogodependencias, enfermedades, trastornos mentales, desestructuración familiar, desempleo

y, debido a la cifra cada vez mayor de recién llegados extracomunitarios, falta de documentación. A este cambio de perfil, cabe añadir también la disminución de la media de la edad de las personas que han vivido en la calle y una presencia cada vez más elevada de mujeres.

## **5. Personas procedentes de centros penitenciarios**

Pocas son las entidades y las viviendas dirigidas especialmente a este colectivo y, además, algunos de los casos tienen un perfil muy específico: jóvenes que han sido tutelados por la justicia juvenil, con la que las entidades convenían plazas, que pueden convivir en las destinadas a jóvenes ex tutelados (acordadas con la DGAIA), con los que comparten la metodología de intervención a pesar de tener un grado más elevado de autonomía.

## **6. Personas con problemática sociosanitaria (adicciones, VIH, etc.)**

Muchas de las viviendas destinadas a personas con adicciones van ligadas a un itinerario que empieza en comunidades terapéuticas y que, por lo tanto, se basa en una actuación integral que confiere especial importancia a la inserción laboral y a la atención sociosanitaria. Especialmente en el caso de las personas afectadas por el VIH, se puede tratar de situaciones de vulnerabilidad de larga duración, hecho que implica más tutela sobre la vivienda. Esta enfermedad puede ir asociada a adicciones (básicamente drogodependencias).

## **7. Personas inmigradas, solicitantes de asilo o refugiadas y catalanes retornados**

Su peso ha aumentado y ahora representa más de un 40% de los usuarios atendidos en las viviendas. Esto no significa que los recursos asistenciales se destinen exclusivamente al colectivo de recién llegados sino que, como hemos ido apuntando, su presencia en colectivos con características más específicas no deja de crecer. El hecho de que prácticamente la mitad de estas personas no haya resuelto su situación administrativa obliga a las entidades a ofrecer servicios de asesoramiento legal o a buscar el trabajo en red con otras entidades, además de acondicionar el trabajo de inserción laboral con ellos. Cabe destacar también que es uno de los colectivos con un tiempo de estancia medio más corto y que muchas de estas entidades acogen también al colectivo de solicitantes de asilo, que requiere un seguimiento (sobre todo legal) específico.

## **8. Trabajadoras sexuales y ex trabajadoras sexuales**

Este colectivo, a pesar de ser muy minoritario, es un nuevo ejemplo del fenómeno de "feminización de la pobreza" al que se enfrentan las entidades de la RVI. Volvemos a encontrar una presencia masiva de personas inmigradas, aunque en este caso no siempre son extracomunitarias (hay un gran número de mujeres procedentes de Europa del Este) y, sobre todo, un grado de inseguridad alto que obliga a cuidar la confidencialidad de los recursos de acogida. Con este colectivo se suele trabajar mucho el ámbito de

inserción laboral y, especialmente, la prevención y asistencia en el ámbito de la salud. Cabe destacar que la presencia de personas transgénero y transexuales y la mayor estigmatización social —y, por lo tanto, vulnerabilidad— que sufren estas personas obliga a implementar un trabajo más intenso, si cabe.

## **9. Personas mayores solas**

Aunque es uno de los colectivos mencionados específicamente en el decreto en el que se enmarca la creación de la RVI, el primer año no se había previsto incorporar entidades especializadas. No obstante, la realidad es que una gran parte de las personas que se encuentran en la franja de la tercera edad se ve abocada a una precariedad económica —sobre todo en los casos en que están solas y tienen una enorme dificultad para encontrar una vivienda digna— o son las principales víctimas de prácticas inmobiliarias abusivas. Por este motivo, se ha replanteado esta orientación. Esta difícil situación económica, sumada a la dependencia y soledad que sufren estas personas, los convierte en uno de los colectivos en los que se han identificado más prácticas de vivienda compartida.

## **10 Familias desplazadas por ingreso hospitalario o enfermos**

Es sin duda una realidad muy minoritaria y específica que no se había recogido en el primer año de existencia del programa. Se trata de viviendas destinadas a familias y tienen una temporalidad bastante marcada, un alto nivel de rotación y, a la vez, un grado de seguimiento menor al de otros colectivos.

## **11. Personas con trastornos mentales**

Aun siendo un problema recogido en el decreto 244/2005 y estar muy presente en algunos de los colectivos atendidos desde el inicio en la RVI (sin hogar, personas con adicciones, etc.), hasta el segundo año no se han incluido entidades que trabajen específicamente en este ámbito que, hasta ese momento y por miedo a una sobrefinanciación, había quedado al margen. Este es un problema en alza que requiere una atención más especializada e integral que vaya más allá de la mera acogida residencial: orientación laboral, habilidades sociales, tiempo de ocio y, obviamente, atención psicológica. Pese a que, en general, tienen una temporalidad más larga, estas viviendas no son de estancia limitada.

## **12. Personas con discapacidad física, sensorial o psíquica**

Ha significado la incorporación más cuantiosa en la RVI y a su vez el ámbito de actuación de características más diferenciadas. No obstante, se ha constatado que su presencia se va reduciendo por el enorme aumento de las personas con trastornos mentales que son atendidas en entidades tradicionalmente especializadas en personas con discapacidad. A diferencia de los primeros, las viviendas aquí sí que son finales (de estancia ilimitada) o como mínimo de larga duración. La gran mayoría de estas entidades también disponen de centros especiales de trabajo e incluso de empresas de inserción, de las que proviene la gran mayoría de personas alojadas en las viviendas tuteladas.

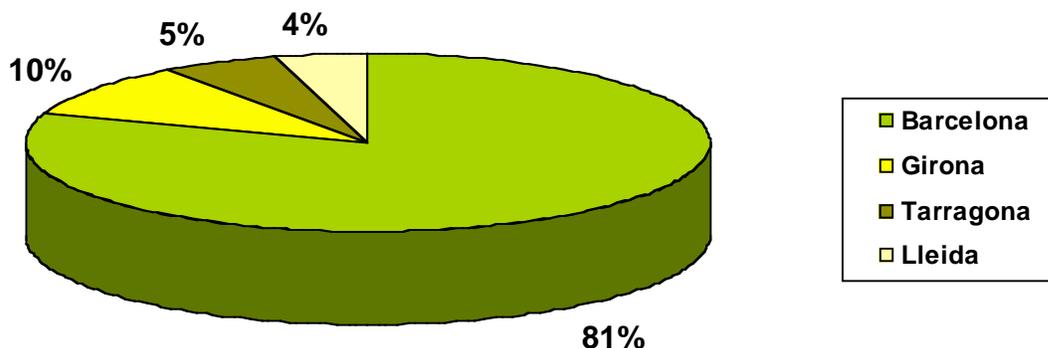
## 4. Entidades RVI

### 4.1. Distribución geográfica

Uno de los rasgos más característicos de la evolución de la RVI en 2007 es que se ha expandido por todo el territorio catalán de manera que, si el primer año no encontrábamos ninguna entidad en la provincia de Lleida, un año después hay cuatro. Aun así, la provincia de Barcelona sigue siendo la que concentra el total de las 91 entidades que formaban parte de la RVI en 2007.

*Entidades de la RVI por provincias*

- En la provincia de Barcelona: 73
- En la provincia de Girona: 9
- En la provincia de Tarragona: 5
- En la provincia de Lleida: 4



Si nos centramos en la provincia de Barcelona, constatamos que la mayoría de entidades se siguen concentrando en la capital. A diferencia de cuando se hace el análisis por viviendas, en el área metropolitana no encontramos un resultado significativo. El motivo es que gran parte de las viviendas de la RVI que encontramos en las cercanías las gestionan entidades de la ciudad de Barcelona que, debido al alto precio de la vivienda, se ven obligadas a buscar viviendas en los alrededores. Finalmente, como ya se apuntaba en el informe de 2006, Terrassa y Sabadell son las otras dos ciudades de la provincia donde encontramos más entidades.

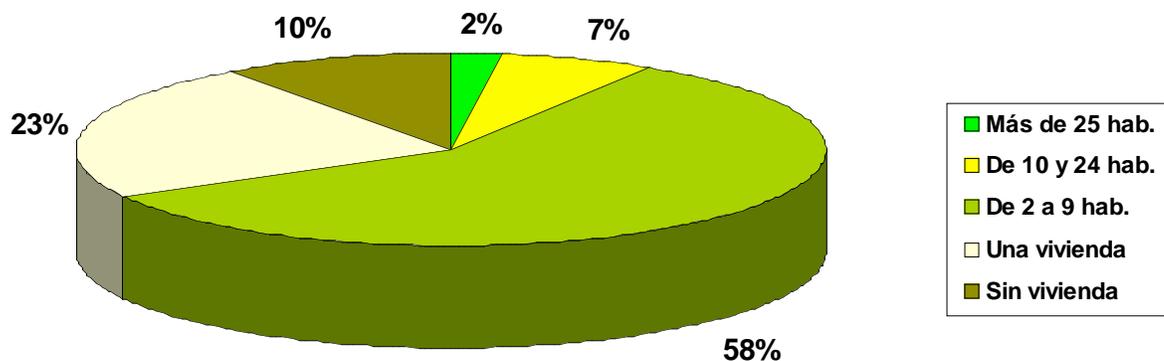
- En la ciudad de Barcelona: 48 **(52,75% de las entidades de la RVI)**
- En el resto del área metropolitana<sup>1</sup>: 5
- En las ciudades de Terrassa y Sabadell: 6
- En el resto de la provincia: 14

## 4.2. Magnitud

Si analizamos el tamaño de las entidades de la RVI en función del número de viviendas que gestionaban, llegaremos a la conclusión de que el perfil mayoritario es el de entidades medianas/pequeñas:

- Entidades que gestionaban más de 25 viviendas: 2
- Entidades que gestionaban de 10 a 24 viviendas: 6
- Entidades que gestionaban de 2 a 9 viviendas: 53 **(58,24% de las entidades de la RVI)**
- Entidades que gestionaban una vivienda: 21
- Entidades que no gestionaban viviendas: 9

**Entidades según el número de viviendas que gestionaban**

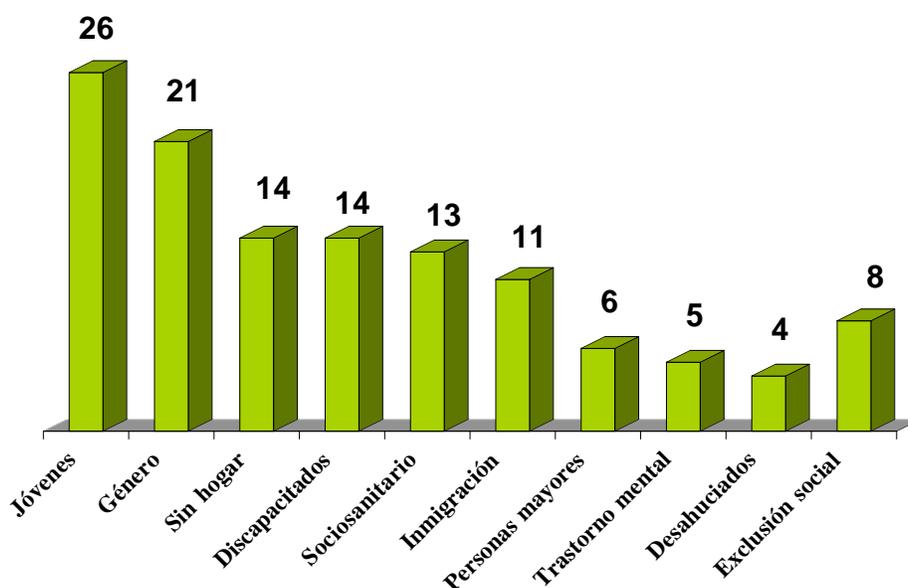


<sup>1</sup> Municipios del área metropolitana de Barcelona (<http://www.con.cat>): Badalona, Badia del Vallès, Barberà del Vallès, Begues, Castellbisbal, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Cervelló, Corbera de Llobregat, Comellà de Llobregat, El Papiol, El Prat de Llobregat, Esplugues de Llobregat, Gavà, La Palma de Cervelló, L'Hospitalet de Llobregat, Molins de Rei, Montcada i Reixac, Montgat, Pallejà, Ripollet del Vallès, Sant Adrià de Besòs, Sant Andreu de la Barca, Sant Boi de Llobregat, Sant Climent de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Sant Feliu de Llobregat, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Sant Vicenç dels Horts, Santa Coloma de Cervelló, Santa Coloma de Gramenet, Tiana, Torrelles de Llobregat, Viladecans.

### 4.3. **Ámbito de actuación**

Por la complejidad de la problemática de los usuarios acogidos en estas entidades, a menudo resulta difícil clasificar a las entidades según el colectivo de personas que atienden. Aun así, siguiendo el criterio planteado en el informe del año 2006, hemos optado por seleccionar los ámbitos en los que las entidades inciden de manera específica, estén o no especializadas en ellos. Por esta razón, esta clasificación de entidades no suma 91 entidades, puesto que son muchas las que trabajan en más de un ámbito de actuación, por ejemplo personas jóvenes e inmigradas.

**Entidades según el colectivo atendido (clasificación no excluyente)**



Como se ha mencionado anteriormente, la diferencia principal respecto al análisis del año pasado es la presencia de entidades que trabajan con personas con discapacidades y con trastornos mentales. A pesar de todo, siguen siendo los jóvenes (especialmente los jóvenes ex tutelados por la Administración) el colectivo atendido mayoritario, sin perder nunca de vista el criterio mencionado. De ahí que pueda sorprender el relativo poco peso del ámbito de la inmigración. Como se ha comentado en el análisis de los colectivos, la presencia de personas recién llegadas es cada vez más elevada, pero en muchas entidades esto no se traduce en un ámbito de actuación específico, sino que la realidad social origina que, en el ámbito en el que trabajan, la proporción de recién llegados vaya en aumento.

En algunos casos, se han agrupado en un mismo apartado varios ámbitos de actuación más específicos.

- **Ámbito de inmigración: 11 entidades**
  - 11 de las cuales trabajan con personas inmigradas sin regularizar o en proceso de regularización
  - 2 de las cuales trabajan con solicitantes de asilo o refugiados
  - 1 de las cuales trabaja con personas catalanas retornadas
- **Ámbito de género: 21 entidades**
  - 12 de las cuales trabajan con familias monoparentales
  - 6 de las cuales trabajan con mujeres víctimas de violencia doméstica
  - 3 de las cuales trabajan con trabajadoras y ex trabajadoras sexuales
  - 1 de las cuales trabaja con mujeres procedentes de centros penitenciarios
  - 1 de las cuales trabaja con mujeres con discapacidades físicas
  - 1 de las cuales trabaja con mujeres en riesgo de exclusión en general
- **Ámbito de jóvenes: 26 entidades**
  - 25 de las cuales trabaja con jóvenes ex tutelados por la Administración
  - 2 de las cuales trabajan también con jóvenes procedentes de justicia juvenil
  - 1 de las cuales trabaja también con jóvenes menores no acompañados
  - 1 de las cuales trabaja con jóvenes procedentes de acogida familiar
- **Ámbito de justicia: 6 entidades**
  - 2 de las cuales trabajan con jóvenes procedentes de justicia juvenil
- **Personas sin techo: 14 entidades**
- **Personas mayores solas: 6 entidades**
- **Ámbito sociosanitario (adicciones, sida, etc.): 13 entidades**
- **Personas con trastornos mentales: 5 entidades**
- **Discapacidad psíquica, física o sensorial: 14 entidades**
- **Familiares de enfermos y enfermos desplazados: 2 entidades**
- **Arrendatarios desahuciados mediante prácticas abusivas: 4 entidades**
- **Exclusión social en general: 8 entidades**

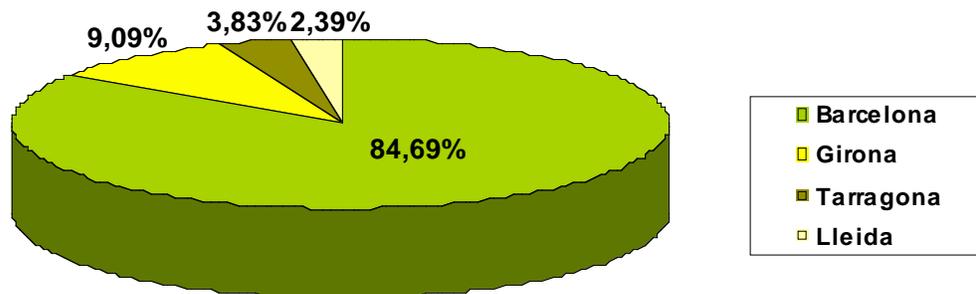
## 5. Viviendas RVI

### 5.1. Distribución geográfica

La gran mayoría de viviendas (más de un 80%) que han formado parte de la RVI en 2007 se encuentran en la provincia de Barcelona.

- En la provincia de Barcelona: 354 **(84,5%)**
- En la provincia de Girona: 38
- En la provincia de Tarragona: 16
- En la provincia de Lleida: 10

*Viviendas según la provincia*

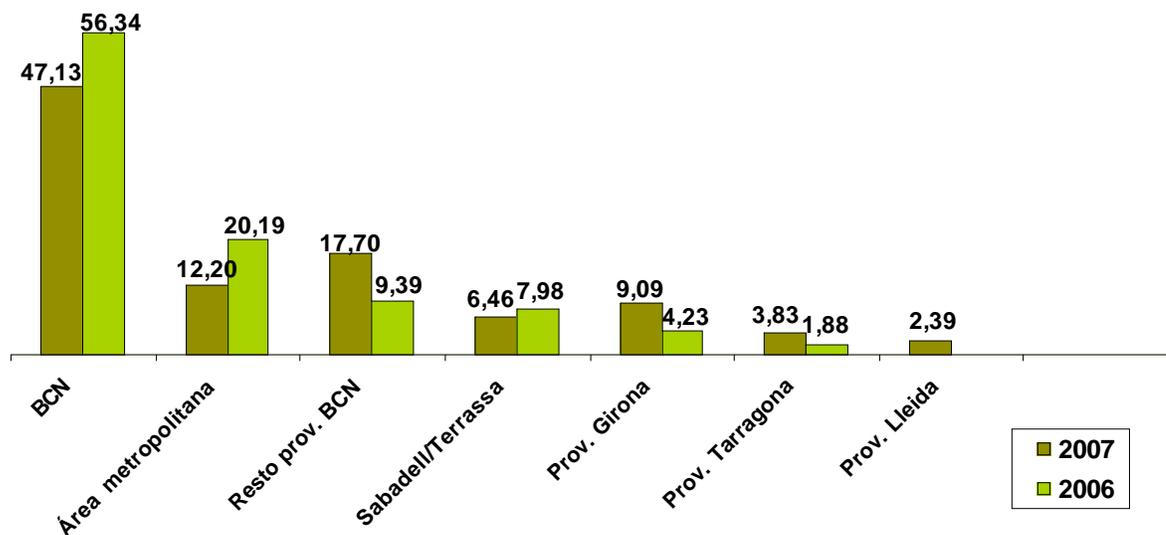


Si nos centramos en la provincia de Barcelona, de nuevo constatamos que el mayor número de viviendas se encuentra en la capital (47,6% del total), pero en una proporción más pequeña que la concentración de entidades debido al precio de la vivienda de alquiler, especialmente elevado en la ciudad de Barcelona.

- En la ciudad de Barcelona: 197 **(47,7%)**
- En el resto del área metropolitana: 51
- En las ciudades de Terrassa y Sabadell: 27
- En el resto de la provincia: 74

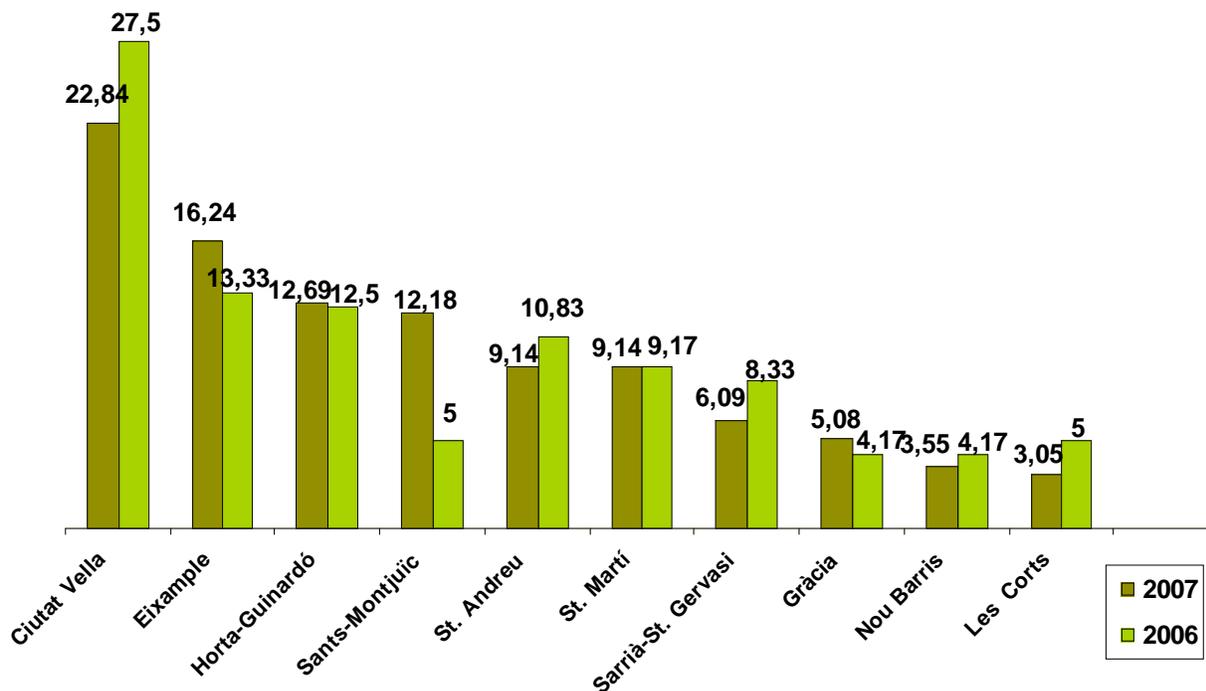
Sin embargo, del mismo modo que la concentración de entidades en Barcelona se ha reducido respecto al año anterior, lo mismo pasa con las viviendas. Si analizamos los porcentajes de concentración de viviendas por zonas, observamos la reducción del peso relativo de la ciudad de Barcelona y del área metropolitana a favor del resto de la provincia (con la excepción de las ciudades de Sabadell y Terrassa) y las otras provincias.

**Viviendas según la localización, comparación 2006-2007**



También se ha descentralizado la distribución por distritos en la ciudad de Barcelona y ha perdido peso Ciutat Vella con respecto a los distritos limítrofes del Eixample y Sants-Montjuïc. Aunque el distrito donde encontramos más entidades sigue siendo el 1, el aumento relativo del precio del alquiler en sus barrios ha provocado que, comparativamente, sea más económico alquilar en distritos históricamente más caros.

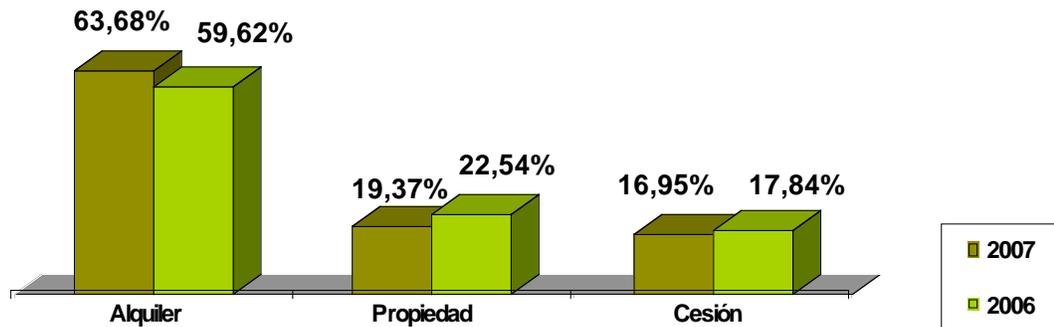
**Viviendas de Barcelona según distritos, comparación 2006-2007**



**5.2. Titularidad**

Con respecto a la vinculación de las viviendas de la RVI, el alquiler sigue siendo la forma de titularidad habitual, que representa el **64%**. De hecho, el porcentaje ha aumentado a costa de la disminución del peso de los pisos de propiedad y cesión respecto a 2006, cuando el alquiler no llegaba al 60%.

Este aspecto sigue condicionando tanto el esfuerzo económico por mantener estas viviendas —y, por lo tanto, la posibilidad de captar nuevas viviendas— como la continuidad del proyecto, puesto que por ley solo están asegurados los cinco primeros años de contrato. Aun así, también cabe destacar que no todos los alquileres provienen del mercado privado, sino que también hay algunas viviendas (pocas en general y prácticamente inexistentes en la ciudad de Barcelona) que proceden del parque público, como pueden ser los pisos de Adigsa.

**Porcentaje de viviendas de alquiler, cesión o propiedad de las entidades, comparación 2006-2007**

En el caso de la ciudad de Barcelona los porcentajes son bastante similares, aunque la cesión todavía tiene un peso más pequeño (14,21%) respecto a las otras dos formas de titularidad (64,97% de alquiler y 20,81% de propiedad). No solo son las administraciones públicas quienes se encargan de ceder viviendas; puede darse el caso también de que lo hagan los particulares (generalmente vinculados al patronato de las entidades) u otras entidades sociales o congregaciones religiosas.

**5.3. Gastos**

La media del gasto anual de las entidades por vivienda tutelada es de **33.430,41 €**, pero esta cifra varía mucho en función de las diferentes entidades y viviendas. Por este motivo la hemos desglosado por conceptos: precio del alquiler, comunidad de propietarios, suministros, mantenimiento y reparaciones, seguros, tramitación de la cédula de habitabilidad, personal que trabaja en la vivienda, avales y fianzas, abono a usuarios y un último apartado *otros*, en el que se incluye todo lo que no está recogido en esta serie de conceptos. Asimismo, hemos definido el gasto total en relación con variables concretas que nos pueden ayudar a sacar conclusiones, como por ejemplo la localidad, la titularidad o incluso la modalidad de tutela.

Según la titularidad, el gasto de media es:

**28.218,68 €** → en las viviendas de alquiler

**52.863,10 €** → en las viviendas de propiedad

**31.715,17 €** → en las viviendas de cesión

Resulta sorprendente el hecho de que, paradójicamente, los pisos de alquiler supongan un gasto menor. Este hecho se explica si tenemos en cuenta que los pisos cedidos y sobre todo los de propiedad suponen para las entidades un proyecto a largo plazo en el que vale más la pena invertir en todos los aspectos, especialmente en rehabilitación y mantenimiento, mientras que en los pisos de alquiler, según la ley, ciertos gastos (obras, tramitación de cédula de habitabilidad, seguros, etc.) debe asumírselos el propietario. Otro concepto que dispara los gastos de las viviendas en propiedad es la propia compra, en los casos en los que esta es reciente, teniendo en cuenta las cuotas hipotecarias y la cantidad desembolsada inicialmente.

- Según la modalidad (ordenadas por grado de tutela de pequeño a más grande) el gasto de media es:

**69.811,02 €** → en las viviendas asistidas/dirigidas

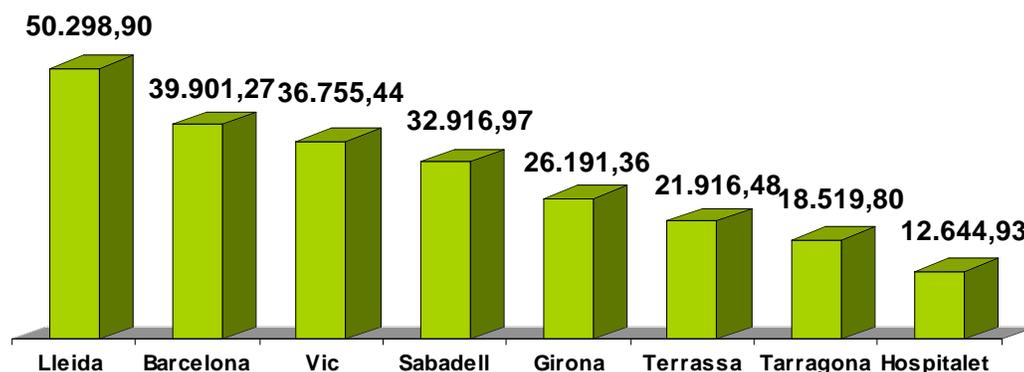
**20.143,71 €** → en las viviendas con apoyo

**20.956,67 €** → en las viviendas supervisadas

Como es de esperar, en los pisos con mayor tutela y, por lo tanto, con más seguimiento hay un gasto mayor. Aun así, resulta sorprendente que los pisos con apoyo tengan un gasto de media ligeramente inferior a los supervisados. Esto es porque este dato está distorsionado por el hecho de que las dos entidades con más volumen de viviendas las han clasificado como pisos con apoyo, aun contando con un seguimiento (con el consiguiente el gasto en personal) menor que el resto de entidades que también se han definido así. Si observamos la media de las viviendas con apoyo sin las 94 viviendas de estas dos entidades la cifra resultante es más lógica: **31.971,84 €**.

- Según la localidad. Hemos extraído los datos para las cuatro capitales y cuatro ciudades más que hemos considerado significativas por el número de viviendas:

#### ***Gasto total por vivienda según la localidad donde se ubica***

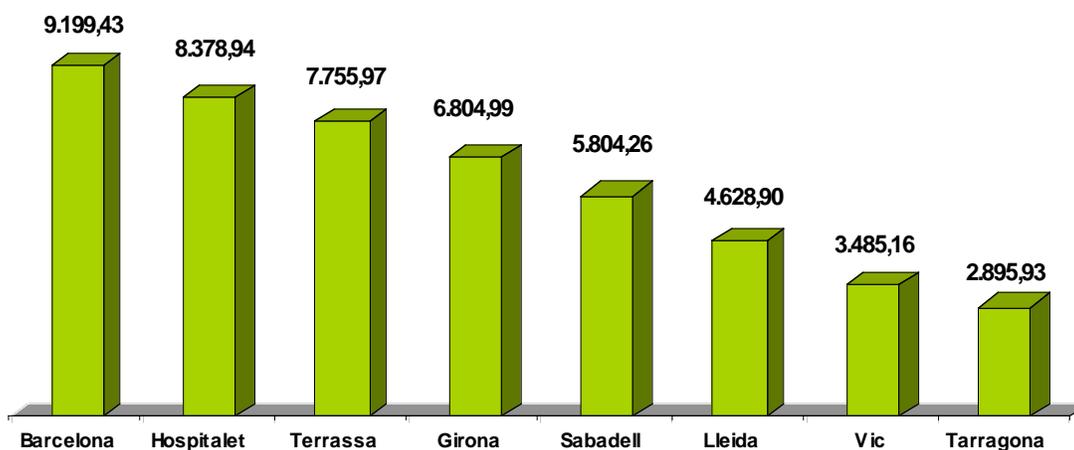


Ciudades como Lleida y Vic, donde *a priori* el gasto debería ser relativamente inferior, han dado medias

más elevadas. Esto se debe a que en estas dos localidades existen muchos recursos y capacidad para más plazas, hecho que incrementa los gastos. En el extremo opuesto destaca también el poco gasto medio de las ciudades de Terrassa, Tarragona y L'Hospitalet del Llobregat, explicable por el hecho de ser municipios donde, por una parte, las oficinas locales de vivienda o la delegación territorial de Adigsa han puesto más pisos a disposición de las entidades y, por otra, en algunos casos (en L'Hospitalet especialmente), los servicios sociales han asumido su seguimiento, y tales factores reducen el coste para las entidades.

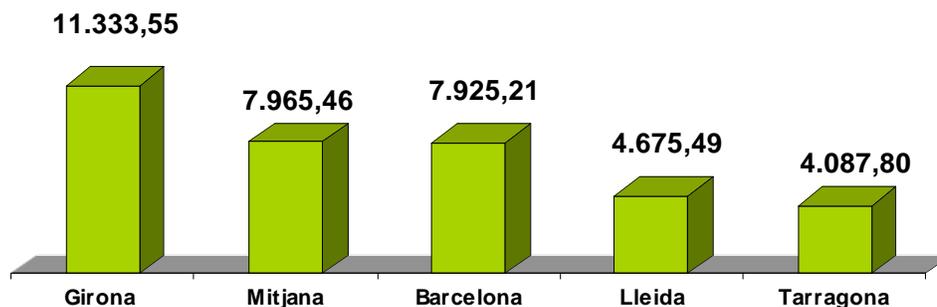
Si nos centramos en el precio del **alquiler**, el principal gasto de las viviendas junto con el personal, nos da una media de **7.965,46 €**. La comparativa para las mismas localidades ofrece un resultado más previsible:

#### ***Gasto en alquiler por vivienda según la localidad donde se ubica***



No obstante, por provincias, Girona es la que tiene un alquiler de precio medio más elevado; el único por encima de la media. En el caso de la provincia de Barcelona se debe a la gran diferencia de precio del alquiler entre la capital y el resto de municipios.

#### ***Gasto en alquiler por vivienda según la provincia donde se ubica***



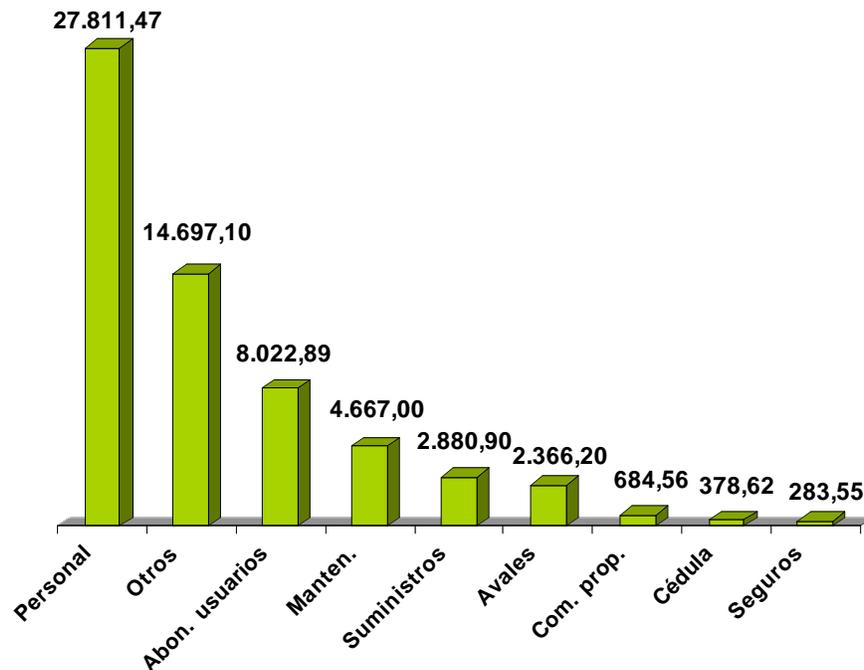
En cuanto a los pisos de cesión, hay que diferenciar entre los que tienen cesión gratuita, que son la

mayoría (48 de los 70), y los que tienen que pagar un importe pactado. En estos últimos 22 casos el precio de cesión anual medio es de **4.132,6 €**, un 48% inferior al alquiler medio. También es inferior la concentración de estas viviendas en Barcelona (40% comparado al 47% del total), hecho que demuestra la mayor dificultad para conseguir pisos de cesión en la capital.

Resulta importante aclarar que, debido al gran peso de las dos entidades que gestionan más viviendas, se reducen las medias de los gastos y el precio del alquiler. Si hacemos el cálculo sin estas entidades, el precio del alquiler medio es de 8.674 € (frente a los 7.965,46 €) y el gasto medio es de 41.139,17 € (frente a los 33.430,41 € indicados). El coste menor que afrontan estas entidades se explica porque estos pisos proceden de la red de relaciones que pueden tener y por la reducción de precio que supone la misma economía de escala. Respecto al resto de conceptos que conforman el gasto anual de las viviendas, observamos que, como es lógico, el gasto en personal que trabaja en la vivienda es la principal partida. A continuación encontramos el apartado en el que las entidades han incluido otros tipos de gastos, que analizaremos posteriormente con más detalle.

Sorprende la alta media de abonos para usuarios, una partida que se da en pocas viviendas pero que en las que está presente (en general pisos de primera acogida para recién llegados o para personas muy deterioradas sin posibilidad de ingresos) es elevada por el alto número de plazas que suele haber en estos recursos. Posteriormente encontramos partidas más previsibles, como la de mantenimiento, reparaciones y suministros. En el caso de la primera, resulta significativo comparar el importe total que las entidades han gastado el último año (1.234.545,51 €) con el subvencionado por la FUSM para rehabilitaciones (429.286 €). Estas ayudas representan el **34,77%** del esfuerzo de las entidades.

Un dato interesante es la media relativamente alta de los gastos en avales y fianzas. Aun cuando se da en pocos casos (31 viviendas), es una muestra del esfuerzo y riesgo que asumen muchas entidades. Finalmente, con importes menos representativos, encontramos los gastos en comunidad de propietarios (aunque existen casos, no recogidos, en los que están incluidos en el alquiler), la tramitación de la cédula de habitabilidad y las pólizas de seguro, especialmente multirriesgo del hogar.

**Gasto medio por concepto en las viviendas de la RVI**

Como hemos observado, uno de los conceptos con una media de gastos más elevada ha sido el de *otros*, en el que se pretendía recoger los gastos más generales y menos relacionados con la vivienda: los no previstos en los otros apartados. Por este motivo, y por el hecho de que son muchos los casos (concretamente 124) los que se han incluido en esta opción, los hemos agrupado en cuatro grandes grupos, indicando el número de viviendas correspondientes y el porcentaje que estos suponen sobre el total.

- Asistenciales (alimentación, limpieza, farmacia, ayudas de comedor, etc.): 74 (**17,7%**)
- Administrativos y financieros (bancos, tributos, administrador, servicios profesionales, etc.): 52 (**12,44%**)
- Generales de la entidad (material informático, de oficina, transporte, mensajería, etc.): 22 (**5,26%**)
- Difusión y sensibilización (publicidad, comunicados, actividades socioculturales, etc.): 6 (**1,44%**)

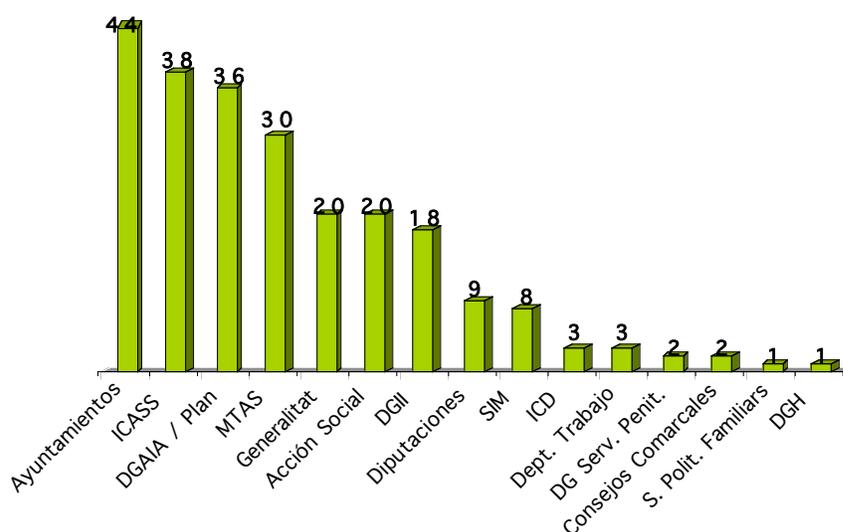
No obstante, hay que tener en cuenta que estos porcentajes no responden forzosamente a la realidad, puesto que estos gastos no se recogen explícitamente en el formulario entregado y, por lo tanto, están calculados a la baja.

## 5.4. Ingresos

La principal fuente de ingresos de las entidades, junto con el abono de los usuarios (que se explicará en el apartado de metodología), son las subvenciones. De las respuestas obtenidas en los formularios, se desprende que 172 viviendas reciben subvenciones públicas; es decir, el **41,15%** de los pisos de la RVI. En 60 de estos casos no se especifica por qué concepto se otorga la subvención y por eso resulta difícil determinar con exactitud qué porcentaje va destinado a un gasto concreto o a un proyecto en conjunto, cuál corresponde a las plazas acordadas, etc.

Con respecto a las administraciones que otorgan las ayudas nos encontramos con el mismo problema de variabilidad del nivel de concreción. Así, por ejemplo, para una misma subvención, una entidad puede mencionar a la *conselleria* (o incluso a la Generalitat) y otra a la secretaría o a un departamento en concreto. Aun así, en el gráfico siguiente vemos la variada procedencia de las ayudas recibidas por las entidades, hecho que demuestra la gran variedad de colectivos que se atienden y el distinto grado de la administración pública que colabora (local, autonómica o estatal):<sup>2</sup>

**Órganos de administraciones públicas que ofrecen ayudas a entidades de la RVI**



<sup>2</sup> Ayuntamientos y servicios sociales municipales, Instituto Catalán de Asistencia y Servicios Sociales, Dirección General de Atención a la Infancia y la Adolescencia / Área de Apoyo al Joven (antiguo Plan Interdepartamental para mayores de 18 años), Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales (incluyendo subvención IRPF), Generalitat de Catalunya sin especificar, Departamento de Acción Social y Ciudadanía, Dirección General de Integración de los Inmigrantes, diputaciones provinciales, Secretaría para la Inmigración (incluida la OPAR [Oficina del Plan de Ayuda al Retornado]), Instituto Catalán de la Mujer, Departamento de Trabajo, Dirección General de Servicios Penitenciarios, consejos comarcales, Secretaría de Políticas Familiares, Dirección General de Vivienda.

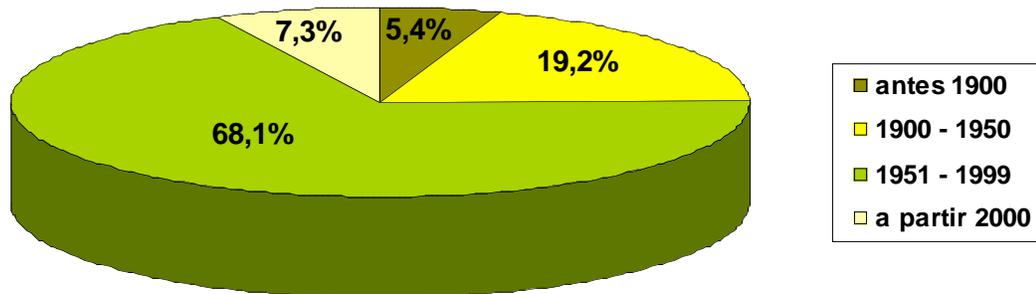
La media del importe subvencionado por vivienda es de **18.564,38 €**, que no incluye las subvenciones privadas que puedan recibir (de otras obras sociales, fundaciones, socios de la entidad, etc.), puesto que esta pregunta no se formulaba explícitamente, ni las ayudas relacionadas con la RVI. Esta cifra representa el **55,53%** del gasto medio mencionado, hecho que corroboró la necesidad de recibir ayudas.

### 5.5. Antigüedad y estado general

Estos son aspectos que, como ya se constató en el informe del año pasado, demuestran la gran heterogeneidad de las viviendas de la Red, a pesar de la falta de datos en algunos.

Sigue siendo enorme la diferencia entre la vivienda más antigua (construida en 1800) y las más recientes. Sin embargo, la media de la fecha de construcción ha aumentado en comparación a la de 2006: en ese momento era de 1952 y ahora se sitúa en **1957** gracias a que muchas de las viviendas que se han incorporado últimamente son de nueva construcción. No obstante, cabe precisar que no existe ninguna razón para pensar que una fecha de construcción muy antigua equivale a una vivienda en mal estado, puesto que las entidades, cuando alquilan o adquieren un piso, suelen adaptarlo y reformarlo según sus necesidades, pero sí que se traduce en un mayor deterioro del edificio y de la escalera, que normalmente no suele tener ascensor.

**Porcentaje de viviendas de la RVI según el año de construcción**



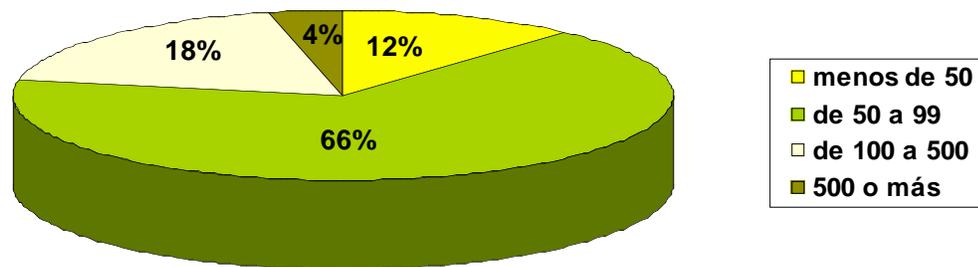
También ha habido un cambio importante en el tamaño medio de las viviendas. Si en el informe del año pasado dábamos la cifra de 82,7 m<sup>2</sup>, este año la media es mucho más elevada: **104,5 m<sup>2</sup>**. Este salto se explica por la incorporación de entidades del ámbito rural que gestionan viviendas de dimensiones mayores (casas en algunas ocasiones) de lo que es habitual en el ámbito urbano.

Si relacionamos esta superficie media con el gasto anual medio (33.430,41 €), el gasto medio por metro cuadrado ha sido de **319,9 €**.

Con respecto a los pisos de alquiler, la superficie media es menor (93,53 m<sup>2</sup>), lo cual, relacionado con el alquiler anual medio explicado anteriormente (7.965,46 €), nos da una media de **85,16 €** por m<sup>2</sup>. Lo que no

varía es la gran variedad de los pisos, que oscila entre los 22 m<sup>2</sup> el más pequeño y los 1.680 m<sup>2</sup> de una masía. Aun así, la dimensión de la mayoría de viviendas (más de tres cuartas partes) está por debajo de esta media:

**Porcentaje de viviendas de la RVI según la dimensión**



Por lo tanto, como podemos observar, ninguna vivienda cuyos datos estén recogidos (más del 80% de las viviendas) tiene una superficie por debajo del mínimo exigido para tener la **cédula de habitabilidad**, que es de 20 m<sup>2</sup> para las viviendas nuevas y de 15 m<sup>2</sup> para las construidas antes de 1983 si ya habían obtenido la cédula.

El número de habitaciones de media es de **3,63**, una cifra seguramente más alta que la de los pisos estándar del mercado privado actual que ha aumentado por la presencia de los recursos diseñados para albergar un número elevado de plazas.

Sin embargo, esta cifra no refleja exactamente del número de plazas, puesto que muchas veces los usuarios comparten habitaciones. Así, de media hay **5,54** plazas por vivienda, lo que implica que a cada plaza le corresponden por término medio unos **18,86 m<sup>2</sup>**.

## 5.6. Ocupación

El número de personas alojadas durante 2007 en las 401 viviendas en las que se ha recogido este dato es de **2.799** y las personas alojadas en las 281 viviendas que nos han facilitado este dato era de **1.834** al cierre del año. Esto supone una media de **4,57** personas alojadas en un momento concreto (cierre del año) y de prácticamente **10** personas durante todo el año. El número de plazas de estas viviendas (disponemos de información de 342 viviendas) es de **1.893**, que supone una media de 5,54 plazas por vivienda.

Todo ello implica que el **porcentaje de ocupación** a finales de 2007, según los datos de los que disponemos, era del **82,5%** sobre el total de plazas disponibles.

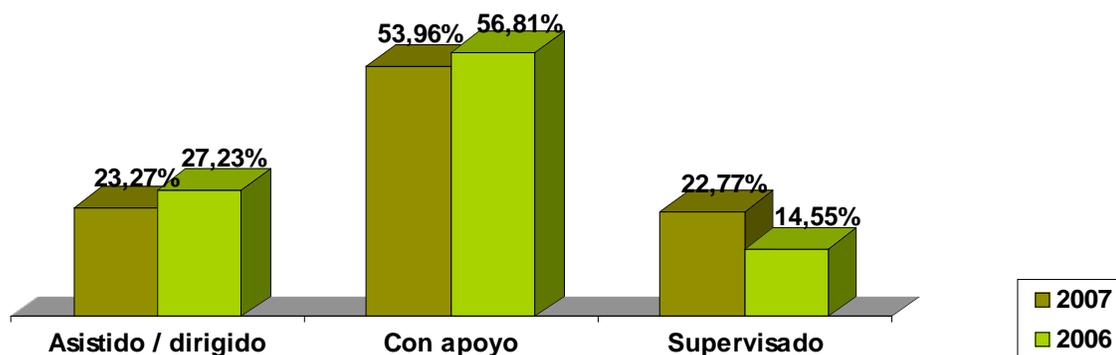
## 5.7. Metodología y seguimiento

A pesar de no ser un parámetro exacto, el grado de tutela intenta dirimir la intensidad de supervisión de las viviendas, grado que se define por el perfil de los usuarios o la propia metodología de la entidad. Así pues, los pisos **asistidos o dirigidos** son los que suponen una presencia más constante del personal de la entidad (en algún caso llega a haber educadores por la noche), mientras que en los pisos **con apoyo** este seguimiento, aun siendo regular, suele estar más espaciado (visitas semanales), con la intención de potenciar la autonomía de los residentes.

Finalmente, las viviendas **supervisadas** están destinadas a personas que ya han alcanzado una situación muy próxima a la autonomía total pero que todavía no presentan las condiciones (generalmente económicas, pero quizás también legales) para acceder a una vivienda propia y, por lo tanto, la intensidad del seguimiento, aunque lo hay, es mucho menor.

Como veremos en el gráfico, y basándonos siempre en las respuestas que nos han facilitado las entidades, el porcentaje de viviendas supervisadas ha aumentado bastante respecto al año anterior. Esto demuestra, por un lado, que las entidades apuestan cada vez más por recursos menos dirigidos (aunque todavía son mayoritarios en la RVI) y que, por el propio contexto socioeconómico, cada vez hay más personas que precisan recurrir a este tipo de viviendas, no tanto por una necesidad de acompañamiento social (al menos no en un grado intensivo) sino por dificultades para acceder al mercado privado de vivienda.

**Porcentaje de viviendas de la RVI según el grado de tutela, comparación 2006-2007**



Con respecto a la temporalidad máxima establecida en los pisos, relacionada muchas veces con la modalidad de tutela, la media de **estancia máxima** que pactan los usuarios es de **19 meses**. Al ser la constante en la radiografía de la RVI, encontramos un gran abanico de opciones: desde las entidades que no establecen una permanencia máxima, aun siendo pisos temporales, hasta las viviendas finales (generalmente para personas con discapacidad) con un tiempo de permanencia indefinido y que no se han tenido en cuenta a la hora de calcular esta media. Si se ha establecido en el protocolo un periodo máximo de permanencia, no suele ser superior a los 2 años, aunque algún recurso llega a los 5 años.

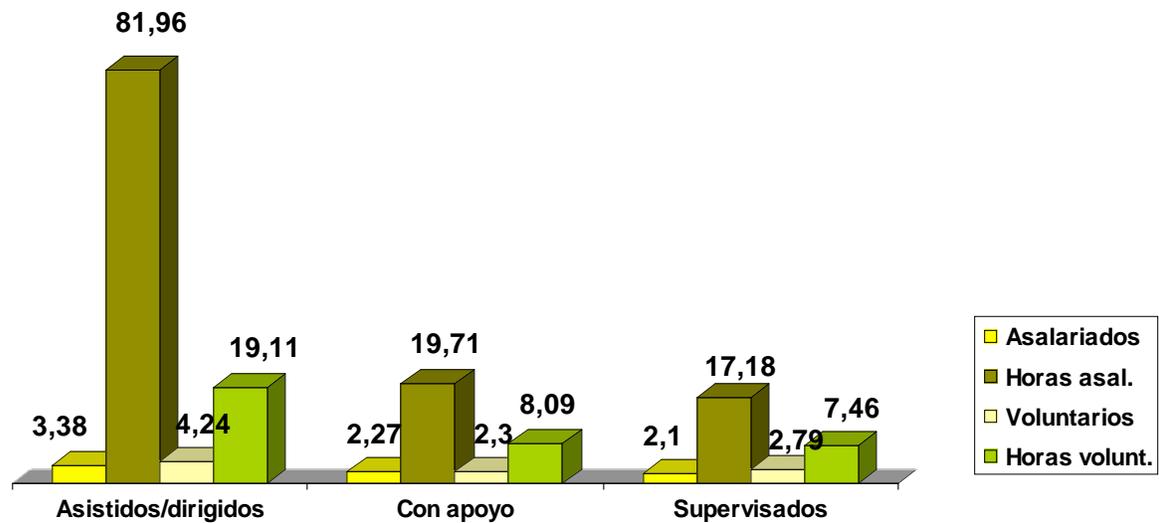
Si desgranamos esta media según las modalidades de tutela, observamos que cuanto menor es el grado de tutela más corto es el periodo fijado, seguramente por el hecho de que los casos de emergencia se suelen acoger en los pisos asistidos como paso previo a buscar una solución más estable y que son el primer paso del itinerario hacia la autonomía. Además, se plantean como soluciones más temporales que las viviendas de las modalidades más autónomas:

- asistidos/dirigidos: 17,85 meses
- con apoyo: 18,88 meses
- supervisados: 21,31 meses

Esto no significa que después la realidad sea otra y varíen los periodos establecidos en los protocolos de las entidades. En muchas viviendas ya se ha previsto la posibilidad de prorrogar la estancia (generalmente una sola vez). En el sentido inverso, como hemos comentado anteriormente, encontramos la atención a situaciones de emergencia (desahucios, realojos, etc.) en las que se acogen casos por un periodo de tiempo muy corto, además de las salidas obligadas del recurso, hasta el punto que hay entidades en las que el periodo medio de acogida ha sido de un mes y medio. Por eso, la **permanencia media real** resultante de las respuestas obtenidas ha sido inferior al año: **11,83 meses**.

Respecto al personal dedicado en cada vivienda, podemos decir que de media hay 2,58 asalariados y 3,17 voluntarios, con una dedicación semanal de 38,6 horas y 19,08 horas respectivamente. Como era de prever, aunque el número de voluntarios es un poco más elevado que el de asalariados, el tiempo que dedican estos últimos es mayor. Si analizamos estos datos en función de la modalidad, obtenemos unos resultados bastante lógicos, en los que a medida que baja el grado de tutela disminuye el personal y las horas invertidas, con la excepción de la media del número de voluntarios de las viviendas supervisadas, que es ligeramente superior al de los voluntarios en viviendas con apoyo:

**Personas y horas dedicadas a las viviendas según el grado de tutela**



### 5.8. Vivienda media

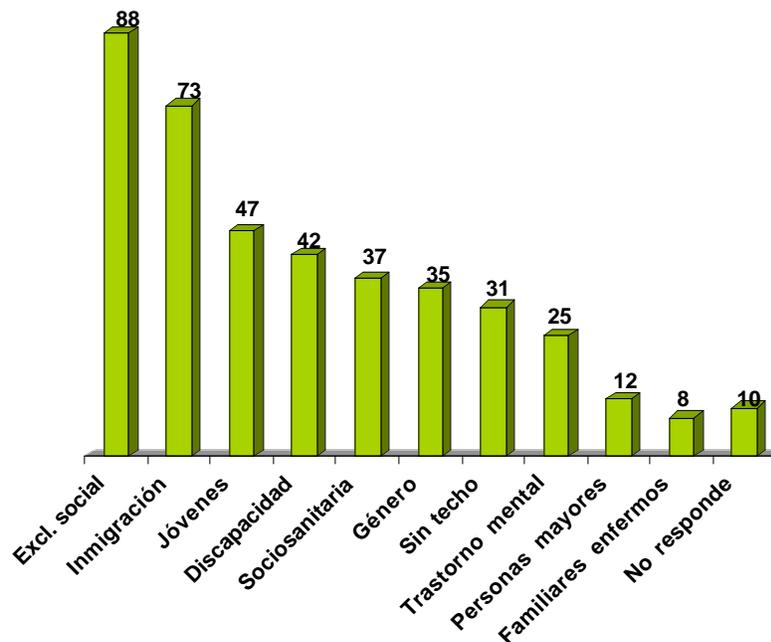
Dada la gran diversidad del parque de viviendas tuteladas, resulta complicado determinar un “piso medio”. Aun así, según los datos mencionados anteriormente, si existiera, sería un piso alquilado, construido en 1957 y situado en el distrito barcelonés de Ciutat Vella, con 104,5 m<sup>2</sup> de superficie y de 3 a 4 habitaciones. Se trataría de un piso con apoyo, de entre 5 y 6 plazas, que implicara un gasto anual de 33.430 €, 7.965 € de los cuales serían de alquiler.

## 6. Perfil de los usuarios

### 6.1. Distribución según colectivo

Siguiendo la clasificación utilizada anteriormente para analizar los ámbitos de actuación de las entidades de la RVI, podemos observar que, según las respuestas de las entidades, la mayoría de las viviendas se destina a acoger a personas en riesgo de exclusión social en general, sin concretar un ámbito específico de actuación. Posteriormente encontramos los pisos destinados a acoger personas inmigradas (la gran mayoría sin regularizar, pero también regularizadas, solicitantes de asilo y catalanes retornados), jóvenes (prácticamente todos ellos ex tutelados acogidos en el Área de Apoyo a los Jóvenes) y personas con discapacidad (especialmente psíquica). En menor proporción encontramos pisos de actuación específica en el ámbito sociosanitario (adicciones, sida, etc.) y en el de género, en los que hemos incluido las viviendas destinadas a familias monoparentales, a mujeres víctimas de violencia doméstica (muchas procedentes de centros de acogida) y los menos numerosos para trabajadoras y ex trabajadoras sexuales.

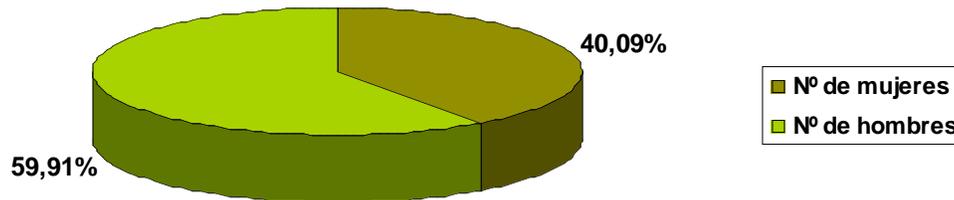
*Viviendas de la RVI según los colectivos atendidos*



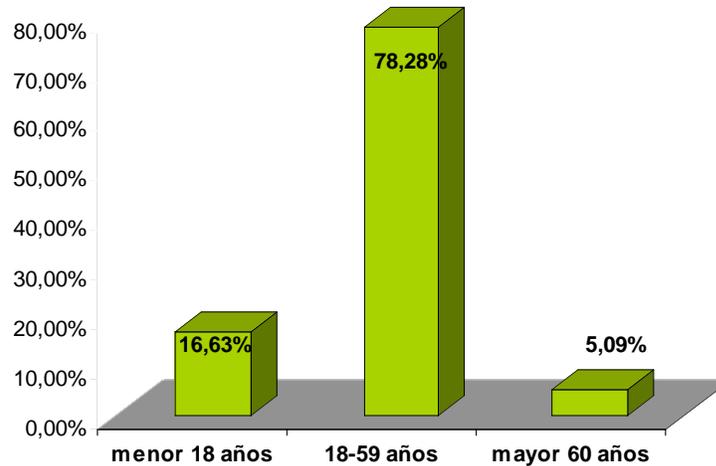
## 6.2. Distribución según las características sociodemográficas

Con respecto a la distribución por razones de género, observamos que el 40,09% de los usuarios del servicio son mujeres, frente al 59,91% de hombres. Aun siendo minoría —en parte porque su peso es mínimo en colectivos muy específicos pero cuantiosos como el de los jóvenes ex tutelados—, aumenta la presencia femenina, hecho que confirma que la imagen masculina del fenómeno de las personas en situación de sin hogar ha quedado atrás.

*Porcentaje de hombres y mujeres atendidos en las viviendas de la RVI*



En relación con la estructura de edades, la franja mayoritaria se concentra en el intervalo de los 18 a los 59 años; aun así, cabe destacar que hay un total de 532 menores que se benefician de la Red de Viviendas de Inclusión. La mayoría son menores procedentes de familias monoparentales y en muchos casos son hijos de mujeres de origen inmigrante, hecho que constata la multidimensionalidad de la situación de exclusión social de los colectivos atendidos. En cambio solo el 5,09% de los usuarios son mayores de 60 años, sector de la población que en teoría ya está atendido en otros recursos específicos.

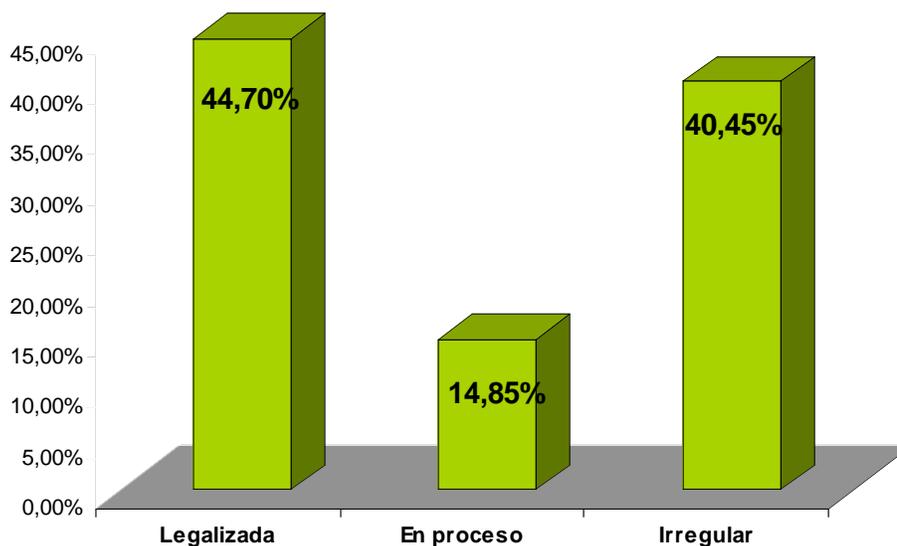
**Porcentajes de personas atendidas en la RVI según la edad**

Uno de los datos que seguramente identifican de manera más significativa la tipología del usuario es el porcentaje de personas de origen inmigrante. En el informe se ha recogido el número de personas de nacionalidad española, el número de personas comunitarias y el de no comunitarias. La distribución según el origen se muestra de la manera siguiente:

- El 52,77% son personas con nacionalidad española.
- El 4,88% son personas con régimen comunitario.
- El 42,35% son personas no comunitarias.

En el colectivo de personas no comunitarias, que representa casi la mitad de los beneficiarios, el 40,45% residen de manera irregular, mientras que el resto se encuentra en una situación jurídica regularizada o están en proceso de regularización.

**Porcentaje de personas extranjeras inmigradas atendidas en las viviendas de la RVI según su situación legal**



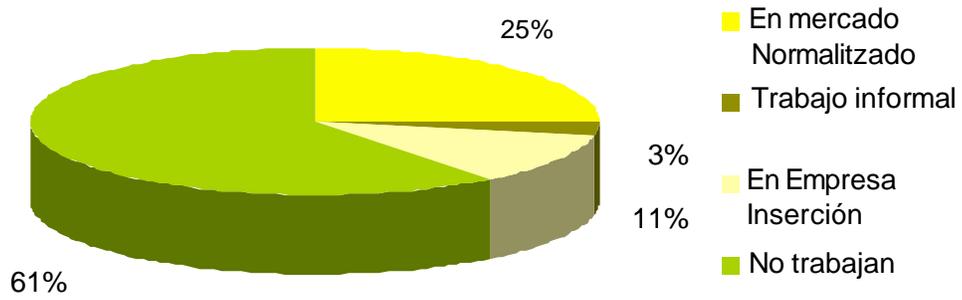
### 6.3. Distribución según la situación laboral

La dificultad de inserción laboral es uno de los factores que caracterizan la situación de vulnerabilidad del colectivo beneficiario del programa. Si observamos el gráfico, el 61% de los usuarios no trabajan, frente a un porcentaje de ocupados del 39%. En la franja de personas ocupadas, se ha analizado si estas trabajan en el mercado de trabajo ordinario o si trabajan en estructuras de mercado protegidas, como las empresas de inserción o los centros especiales de trabajo. Así, el 25,04% trabaja en el mercado de trabajo ordinario mientras que un 11,05% lo hace en empresas de inserción o CET.

Cabe destacar que un 3,23%<sup>3</sup> de las personas ocupadas realiza actividades de economía sumergida, principalmente en el sector de los servicios de proximidad (limpieza, atención a domicilio, etc.).

<sup>3</sup> Este dato se ha calculado a partir de las observaciones efectuadas por las entidades y que *a priori* no se había solicitado, de manera que puede oscilar al alza.

**Porcentaje de personas atendidas en las viviendas de la RVI según su situación laboral**



## 7. Salidas tras la vivienda tutelada

La salida de la vivienda es uno de los indicadores que nos permite valorar los resultados del programa y, en definitiva, el grado de integración social de los beneficiarios tras el proceso de inserción. Durante 2007, el 46,72% de las personas que pasaron por alguna vivienda del programa salieron del recurso durante el mismo año. Haciendo una valoración más cualitativa en torno a este resultado, descubrimos que la situación de las salidas de la vivienda tutelada aparece como una realidad bastante diversa.

Como observamos en el gráfico, la mayoría de casos que han salido de la vivienda tutelada se han dirigido a casa de familiares o amigos (23,49%), seguidos por el alquiler compartido (19,28%) y la habitación realquilada (18,41%). Los usuarios que han continuado de alguna manera en los dispositivos de protección social públicos o privados representan el 21,55%. Estos casos constituyen la suma de las personas que han pasado a un recurso público asistencial (albergues o residencias), las que han pasado a recursos de otras entidades y las que han pasado a otro piso de la misma entidad.

En menor medida, otros usuarios han acabado viviendo en pisos de protección oficial, de bolsas municipales o similares (2,95%) o mantienen un alquiler propio (2,68%).<sup>4</sup> Cabe destacar que un 4,62% de los usuarios que han abandonado el piso ha sido por uno de compra.

Para acabar, en la categoría *otros* se han recogido los casos siguientes: defunción, reclusión penitenciaria/reincidencia, salidas a otro recurso de la misma entidad, regreso al país de origen, residencia en pensión y salidas sin destino conocido, entre otros.

---

<sup>4</sup> Porcentaje calculado a partir de las observaciones recogidas.

## 8. Glosario<sup>5</sup>

### 8.1. Vivienda: organismos, marco legal

- **Ethos:** tipología europea de personas sin hogar, que define a este colectivo a partir de cuatro categorías conceptuales: personas sin techo, personas sin vivienda, personas en vivienda insegura y personas en vivienda inadecuada.
- **Acoso o mobbing inmobiliario:** acción o conjunto de acciones destinadas a dificultar el derecho a la vivienda a quien tiene firmado el contrato de alquiler correspondiente. El propietario o administrador establece de manera fraudulenta causas de desahucio con el fin de recuperar el piso para subir el alquiler o poder especular. El método más habitual para conseguirlo es el abandono del mantenimiento de la finca.
- **Gentrificación:** fenómeno de desplazamiento de los habitantes más pobres de un barrio debido al aumento de los precios de la vivienda.

[http://www2.ub.edu/assessling/cgi/consultes/resposta.pl?consultes\\_id=329](http://www2.ub.edu/assessling/cgi/consultes/resposta.pl?consultes_id=329)

- **Avalador:** tercera persona que asume el compromiso solidario de pago de una obligación a favor del acreedor en caso de no que no cumpla.
- **Aval bancario:** importe depositado en el banco durante el tiempo que dura el periodo de alquiler para garantizar el pago del alquiler y sufragar el pago de posibles desperfectos del inmueble (imputables exclusivamente al arrendatario). El importe del aval bancario suele equivaler al importe de 6 meses de alquiler durante toda la duración del contrato.
- **Aval alquiler:** sistema de cobertura establecido por el Departamento de Medio ambiente y Vivienda cuyo objetivo es dar más garantías a los propietarios que alquilen sus viviendas desocupadas. El aval alquiler cubrirá hasta 6 meses de impagos para los contratos de alquiler de viviendas que le consten a la Generalitat de Catalunya, mediante el Registro de Contratos del Instituto Catalán del Suelo, y que cumplan las condiciones que establece el decreto de la Generalitat correspondiente.

[http://www20.gencat.cat/docs/Sala%20de%20Premsa/Documents/Arxius/com\\_govern\\_admin.acordsGovern.ca\\_ES.Informe\\_Habitatge1200404896228.pdf](http://www20.gencat.cat/docs/Sala%20de%20Premsa/Documents/Arxius/com_govern_admin.acordsGovern.ca_ES.Informe_Habitatge1200404896228.pdf)

---

<sup>5</sup> Este apartado pretende ser un complemento al glosario que aparece en el Observatorio de la Inclusión Social, en *La Vivienda de Inclusión en Catalunya. Informe 2006 de la Red de Viviendas de Inclusión*, Fundació Un Sol Món, Barcelona, 2007.

- **Depósito de fianzas:** los arrendadores de fincas urbanas destinadas a vivienda y a otros usos están obligados a depositar al Instituto Catalán del Suelo las fianzas de alquiler correspondientes.

[http://www10.gencat.net/sac/AppJava/servei\\_fitxa.jsp?codi=4816](http://www10.gencat.net/sac/AppJava/servei_fitxa.jsp?codi=4816)

- **Fianza:** la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) faculta al propietario a pedir un mes de alquiler como fianza para cubrir los desperfectos que se puedan ocasionar durante el tiempo de arrendamiento (2 meses si hay muebles en la vivienda).
- **Prórroga del contrato de alquiler:** si el plazo de duración del contrato es inferior a cinco años, el arrendatario puede exigir una prórroga hasta llegar a estos cinco años; el propietario solo se puede oponer si necesita la vivienda para vivir. Una vez transcurrido ese tiempo, el propietario puede decidir no renovar el contrato siempre que avise al arrendatario con un mes de antelación. De lo contrario, el alquiler se prorroga tres años más.
- **Derecho de retracto:** derecho del arrendatario a impugnar la venta si no recibe la oferta.
- **Tanteo:** derecho de adquisición preferente del arrendatario en caso de que el piso se ponga a la venta.
- **Renta antigua:** contrato con alquiler congelado, con prórroga obligatoria hasta la muerte del inquilino. Los cónyuges y descendientes tienen derecho a continuarlo.
- **Obras de conservación:** el propietario está obligado a realizar todas las obras que sean necesarias para conservar la vivienda en buenas condiciones, salvo que el causante del deterioro sea el inquilino o por causas ajenas (incendios, inundaciones, etc.). En cambio, las pequeñas reparaciones consecuencia del desgaste diario de la vivienda irán a cargo del inquilino.
- **Obras de mejora:** las que afectan a la higiene, salubridad y comodidad del inmueble y de sus ocupantes. Si no se pueden retrasar hasta la conclusión del contrato, el arrendatario deberá soportarlas. Si duran más de 20 días, tendrá derecho a reclamar una reducción de la renta proporcional al tiempo que no haya podido utilizar la vivienda.
- **Vivienda dotacional:** vivienda de protección oficial de alquiler construida sobre suelo calificado de equipamiento. Generalmente está destinada a grupos de población especialmente débiles como los jóvenes menores de 35 años y la gente mayor.
- **Bolsa municipal de alquiler de vivienda:** servicio municipal que capta viviendas privadas para alquilarlas a través de bolsas con determinadas condiciones y facilidades, como las bolsas de mediación social o de vivienda joven. En Barcelona, la gestiona el Patronato Municipal de la Vivienda.

- **Bolsa de vivienda joven:** servicio cuyo objetivo es poner en contacto, en condiciones ventajosas, a los jóvenes menores de 35 años con los propietarios que deseen alquilar una vivienda. Ofrece orientación sobre la compra y el alquiler de viviendas.
- **Bolsa de mediación social:** servicio de mediación público y municipal que permite que personas o unidades familiares con ingresos limitados accedan a una vivienda de alquiler moderado en el mercado privado.
- **Red de Mediación para el Alquiler Social:** sistema de mediación en el mercado inmobiliario para incrementar la oferta de alquiler a precios moderados. Fue creada por el Departamento de Medio ambiente y Vivienda de la Generalitat y es gestionada y coordinada por Adigsa con el objetivo de crear bolsas de vivienda de alquiler locales o supralocales u ofrecerles su apoyo, en colaboración con las administraciones locales y entidades sociales sin ánimo de lucro especializadas en mediación de vivienda.

[http://mediambient.gencat.net/cat/ciudadans/habitatge/Xarxa\\_mediacio\\_2004-2007.jsp](http://mediambient.gencat.net/cat/ciudadans/habitatge/Xarxa_mediacio_2004-2007.jsp)

- **Régimen de cesión de uso:** modelo de régimen de tenencia en el que el usuario forma parte de una cooperativa de vivienda, que es la propietaria del edificio, pero tiene derecho indefinido a usar dicha vivienda. En el marco legal actual este modelo está recogido en la ley de cooperativas española y catalana y en el proyecto de ley del derecho a la vivienda de la Generalitat de Catalunya, en el cual se considera una vivienda de protección oficial.
- **Programa de Cesión de Viviendas Desocupadas:** programa específico de movilización de viviendas libres desocupadas en Cataluña que consiste en ofrecer varias ayudas a los propietarios para animarlos a ceder las viviendas a Adigsa o a los entes gestores de las bolsas de alquiler social, con el fin de atender la demanda de alquiler recibida mediante cualquiera de las bolsas de mediación.

[http://mediambient.gencat.net/cat/ciudadans/habitatge/Programa\\_ajuts\\_cessio\\_habitatges.jsp](http://mediambient.gencat.net/cat/ciudadans/habitatge/Programa_ajuts_cessio_habitatges.jsp)

- **Ayudas personalizadas al alojamiento:** ayudas puntuales a fondo perdido que ofrece la Generalitat para hacer frente a situaciones de dificultad extrema para pagar la vivienda, tanto de alquiler como de compra, con el objetivo de evitar la pérdida de la vivienda que sea la residencia habitual del solicitante.

[http://www.gencat.cat/especial/habitatge/pdf/guia\\_habitatge.pdf](http://www.gencat.cat/especial/habitatge/pdf/guia_habitatge.pdf)

- **Ayudas al pago del alquiler:** subvenciones que otorga la Generalitat a los titulares de un contrato de alquiler que formen parte de una unidad de convivencia cuyos ingresos ponderados no superen las 2,5 veces el IPREM y que se encuentren en alguna de las circunstancias descritas en el decreto.

[http://www.gencat.cat/especial/habitatge/pdf/guia\\_habitatge.pdf](http://www.gencat.cat/especial/habitatge/pdf/guia_habitatge.pdf)

- **Alquiler justo:** importe máximo que debería satisfacer el locatario, que no puede superar el 20% de los ingresos ponderados de la unidad familiar si estos ingresos no superan una vez el IPREM, ni el 30% de los ingresos ponderados de la unidad familiar si están entre 1 y 2,5 veces el IPREM.

[http://www.gencat.cat/especial/habitatge/pdf/guia\\_habitatge.pdf](http://www.gencat.cat/especial/habitatge/pdf/guia_habitatge.pdf)

- **RBE (Renta Básica de Emancipación):** conjunto de prestaciones de carácter individual ofrecidas por el Ministerio de Vivienda y dirigidas a los jóvenes de entre 22 y 30 años que tengan un contrato de alquiler vigente o estén a punto de formalizarlo, cuyos ingresos no superen los 22.000 euros brutos anuales. Entró en vigor el 1 de enero de 2008 y consiste en una ayuda de 210 € mensuales, además de una ayuda única para gastos de tramitación en caso de necesitar aval y un préstamo sin intereses para pagar la fianza, si se les solicita.

[http://www.gencat.cat/especial/habitatge/pdf/guia\\_habitatge.pdf](http://www.gencat.cat/especial/habitatge/pdf/guia_habitatge.pdf)

- **LAU (Ley de Arrendamientos Urbanos):** LAU, Ley 29/1994, de 24 de noviembre, que regula los contratos de alquiler de viviendas formalizados.

- **Ley del Derecho a la Vivienda:** ley aprobada en el Parlament de Catalunya el 19 de diciembre de 2007 con el objetivo de hacer frente a la dificultad para acceder a la vivienda. Para ello se establece la función social de la propiedad y se regula la reacción pública ante su incumplimiento (sobreocupación, comercialización de infraviviendas, no mantener y no conservar la vivienda o no destinar las viviendas protegidas a la residencia principal y permanente), además de tipificar el acoso inmobiliario e introducir la ayuda directa a las familias para combatir el precio de la vivienda de alquiler o de compra, entre otras actuaciones.

<http://www10.gencat.net/gencat/AppJava/cat/actualitat2/2007/71220saprovalleideideldretalhabitatge.jsp>

- **PNH (Pacto Nacional para la Vivienda 2007-2016):** prevé varios ejes de actuación en materia de vivienda: mejorar el acceso a la vivienda, mejorar las condiciones del parque de vivienda, mejorar el alojamiento de las personas mayores y las personas con diversidad funcional, prevenir la exclusión social residencial y garantizar una vivienda digna y adecuada a los hogares mal situados.

[http://mediambient.gencat.cat/cat/ciudadans/habitatge/Pacte\\_Nacional\\_2007\\_2016.jsp](http://mediambient.gencat.cat/cat/ciudadans/habitatge/Pacte_Nacional_2007_2016.jsp)

- **Plan de Vivienda de Barcelona 2004-2010:** conjunto de actuaciones promovidas por el Ayuntamiento de Barcelona con el objetivo de mejorar y facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada, de promover la rehabilitación de las viviendas y barrios de la ciudad y de coordinar las actuaciones de todas las administraciones en materia de vivienda.

- **PERI (Plan Especial de Reforma Interior):** planes urbanísticos englobados dentro del Plan General Metropolitano del Ayuntamiento de Barcelona y que delimitan las zonas afectadas por el mismo.
- **Focivesa (Fomento de Ciutat Vella):** empresa participada por el Ayuntamiento de Barcelona, que en las vertientes pública y privada trabaja para la promoción urbanística del barrio de Ciutat Vella y en la vertiente municipal se encarga de la gestión y ejecución de las actuaciones promovidas por el ayuntamiento.
- **Regesa (Sociedad Metropolitana de Rehabilitación y Gestión):** sociedad mercantil con capital íntegramente público dependiente del Consejo Comarcal de El Barcelonès cuya finalidad es desarrollar políticas de ordenación territorial en el ámbito urbanístico. Está dedicada a la promoción y rehabilitación de viviendas mediante operaciones urbanísticas en convenio con los ayuntamientos o de iniciativa propia.
- **Incasòl (Instituto Catalán del Suelo):** empresa pública de la Generalitat de Catalunya cuya misión principal es desarrollar cuatro grandes ejes: la producción de suelo para actividades económicas y servicios, la producción de suelo residencial para vivienda, la construcción de vivienda protegida y la rehabilitación y renovación urbana y de patrimonio histórico.
- **GSHUA (Gerencia de Servicios de Vivienda, Urbanismo y Actividades):** organismo de la Diputación de Barcelona que presta asistencia y cooperación técnica, jurídica y económica en las áreas de promoción y gestión del urbanismo, la vivienda y otras actividades conexas o relacionadas, así como también a los entes locales de la provincia en el área de intervención en las actividades e instalaciones productivas. Recoge las funciones que anteriormente cumplía el IHUAL (Instituto de Urbanismo, Vivienda y Actividades Locales), también dependiente de la Diputación de Barcelona.
- **Consortio de Vivienda de Barcelona:** órgano con personalidad jurídica propia promovido por la Generalitat de Catalunya y el Ayuntamiento de Barcelona con la misión de desplegar las políticas de vivienda social de la ciudad, concretamente en materia de planificación, promoción y gestión de la vivienda pública, tanto en régimen de propiedad como de alquiler.

[http://mediambient.gencat.net/cat/el\\_departament/sala\\_de\\_prensa/notes/NPCONSORCIHABITATGBCN.jsp](http://mediambient.gencat.net/cat/el_departament/sala_de_prensa/notes/NPCONSORCIHABITATGBCN.jsp)

- **Consejo de Vivienda Social de Barcelona:** el Consejo de Vivienda Social de Barcelona se constituyó en 2007 y es un órgano consultivo y de participación del Consorcio de Vivienda de Barcelona. Su finalidad es ejercer funciones consultivas y de participación en relación con las diferentes acciones e intereses vinculados a la planificación, la programación y la gestión de las políticas de vivienda en la ciudad de Barcelona.

## 8.2. Inclusión social: organismos, recursos, terminología

- **Casa de acogida para mujeres maltratadas:** es un servicio residencial de estancia limitada subvencionado por el Departamento de Acción Social y Ciudadanía, que acoge a mujeres víctimas de la violencia machista y les ofrece una atención integral en áreas de intervención psicológica, social, jurídica, etc.

- **Centro Especial de Trabajo:** organización constituida con el objetivo de llevar a cabo un trabajo productivo, que participa regularmente en las operaciones del mercado, con el fin de asegurar un puesto de trabajo remunerado. Presta los servicios de adaptación personal y social que precise el personal con disminución. Los centros especiales de trabajo son un medio de integración de las personas con disminución en el régimen de trabajo ordinario.

<http://www.gencat.net/benestar/serveis/establiments/centres/inscripcio/index.htm>

- **Centro Ocupacional:** centros cuyo objetivo es facilitar a sus destinatarios, mediante una atención diurna de rehabilitación integral, los servicios de terapia ocupacional, para que consigan la integración social, dentro de las posibilidades de cada uno y mediante un programa de rehabilitación individual.

<http://www.gencat.net/benestar/persones/disminucio/ocupacio/centre/centres/index.htm>

- **CITE (centro de información para trabajadores extranjeros):** entidad impulsada por Comisiones Obreras (CCOO) que ofrece su apoyo a las personas extranjeras mediante asesoramiento legal y jurídico, tramitación de permisos, primera acogida, medicación y comunicación.

- **Comunidad terapéutica:** centro residencial privado, público o concertado, que ofrece un apoyo terapéutico para la rehabilitación e integración social de las personas drogodependientes.

- **Empresa de inserción sociolaboral:** organización que emprende cualquier actividad económica de producción de bienes o de prestación de servicios cuya finalidad primordial de objeto social es la integración sociolaboral de las personas en situación o grave riesgo de exclusión social.

[http://www10.gencat.net/sac/AppJava/tramit\\_fitxa.jsp?codi=6112](http://www10.gencat.net/sac/AppJava/tramit_fitxa.jsp?codi=6112)

- **FEDAIA (Federación de Entidades de Atención a la Infancia y la Adolescencia):** es una federación de entidades sin ánimo de lucro, que actualmente agrupa a 71 entidades de iniciativa social que trabajan en la atención y la educación de los niños y adolescentes en situación de riesgo social, exclusión o desamparo en Cataluña.

[http://www.fedaia.org/frame\\_entitat.htm](http://www.fedaia.org/frame_entitat.htm)

- **ICASS (Instituto Catalán de Asistencia y Servicios Sociales):** organismo público cuyo objetivo es gestionar las prestaciones de asistencia social y los servicios sociales de la Seguridad Social y de la Generalitat, así como gestionar las actividades que determinen los planes de actuación social y la propuesta de los planes de inversiones en materia de asistencia y servicios sociales.

<http://www.gencat.net/benestar/organismes/socials/index.htm>

- **Instituto Catalán de la Acogida y de la Adopción:** organismo público cuya finalidad es impulsar una política global de acogida simple en familias ajenas y adopciones, así como agilizar los procesos de valoración de la idoneidad de las personas o familias que optan a la acogida o a la adopción, además de tramitar, cuando corresponda, la adopción internacional.

<http://www.gencat.net/benestar/organismes/adopcio/index.htm>

- **Pacto Nacional para la Inmigración:** pacto impulsado por la Generalitat de Catalunya con el consenso de los diversos agentes sociales y económicos implicados, que pretende dar respuesta a los flujos migratorios, evitar situaciones conflictivas y fomentar la cohesión social.

- **Plan de Ciudadanía e Inmigración 2005-2008:** plan articulador de las políticas de inmigración que aborda el proceso de acogida de las personas recién llegadas y prevé medidas para reforzar las políticas sociales, la convivencia y la cohesión en el conjunto de la población.

- **Plan Interdepartamental de Apoyo a Mayores de 18 años (Área de Apoyo a los Jóvenes Tutelados y Ex tutelados de la DGAIA):** dirigido a los jóvenes tutelados por la Administración de la Generalitat que al llegar a la mayoría de edad precisan de orientación y ayuda en el proceso de inserción sociolaboral. Pueden acogerse también los jóvenes atendidos en centros residenciales de la Dirección general de Atención a la Infancia y la Adolescencia (DGAIA) que hayan cumplido los 16 años. El plan incluye un programa de inserción sociolaboral y también gestiona el programa de vivienda asistida, mediante el cual los jóvenes sin medios propios tienen la posibilidad de residir temporalmente en pisos asistidos para conseguir la autonomía.

<http://www.gencat.net/benestar/dgaia/pla18.htm>

- **PNC (pensiones no contributivas):** son unos ingresos económicos mensuales que el Estado garantiza a las personas sin recursos suficientes para subsistir que no pueden acogerse a las pensiones contributivas por falta de cotización a la Seguridad Social. Pueden beneficiarse las personas mayores de 65 años y las personas con discapacidad de entre 18 y 64 años.

[http://www3.gencat.net:81/pnc/que\\_son.htm](http://www3.gencat.net:81/pnc/que_son.htm)

- **RMI (Renta Mínima de Inserción):** acción de carácter universal cuyo objetivo es atender las necesidades básicas de los ciudadanos y ciudadanas con graves dificultades económicas y sociales, para favorecer su inserción o reinserción social y laboral. Las acciones pueden ser de carácter económico, formativo y de apoyo a la integración sociolaboral. Anteriormente se denominaba PIRMI.

<http://www.gencat.net/benestar/persones/adults/inclusio/renda/index.htm>

- **IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples):** índice de referencia del Estado español para calcular el umbral de ingresos en el otorgamiento de determinadas ayudas, becas y subsidios públicos. Fue introducido en la legislación el 1 de julio de 2004 en sustitución del **salario mínimo interprofesional**, que actualmente solo se utiliza en el ámbito laboral.

[http://es.wikipedia.org/wiki/Indicador\\_P%C3%BAblico\\_de\\_Renta\\_de\\_Efectos\\_M%C3%BAltiples](http://es.wikipedia.org/wiki/Indicador_P%C3%BAblico_de_Renta_de_Efectos_M%C3%BAltiples)

- **Previcat (Programa de Regreso Voluntario de Inmigrantes desde Cataluña):** programa impulsado por el gobierno y la Organización Internacional para las Migraciones (OIM) para ayudar a las personas extranjeras inmigradas en situación de exclusión social que deseen retornar a su país.

- **SAIER (Servicio de Atención a Inmigrantes Extranjeros y Refugiados):** servicio municipal de la ciudad de Barcelona constituido por un conjunto de actuaciones específicas en extranjería y asilo que ofrecen distintas entidades.

- **UEC (Unidad de escolarización compartida):** recurso excepcional cuyo objetivo es garantizar la atención educativa necesaria al alumnado con necesidades educativas especiales derivadas de la inadaptación al medio escolar en los centros que imparten educación secundaria obligatoria.

[http://www.xtec.es/~jcruz/recursos/c\\_uee.html#Les%20unitats%20d%E2%80%99escolaritzaci%C3%B3%20compartida%20\(UEC\)](http://www.xtec.es/~jcruz/recursos/c_uee.html#Les%20unitats%20d%E2%80%99escolaritzaci%C3%B3%20compartida%20(UEC))

**Centro de información de la Obra  
Social de Caixa Catalunya**

La Pedrera,  
Provença 265, baixos  
08008 Barcelona

**Fundació UN SOL MÓN**

La Pedrera,  
Provença 261-265, 3r 1a  
08008 Barcelona  
Teléfono 902 400 973

[www.caixatalunya.es/unsolmon](http://www.caixatalunya.es/unsolmon)