

AVS

GRUPO
ECONOMICO-
FISCAL

Granada 9/10 – 2 - 23

DEBATE – COLOQUIO

GESTION DE IMPAGADOS

Reestructuración y cancelación de insolvencias.
Limitación subida arrendamiento, compensación por
suspensión de desahucios y lanzamientos.

José M^a Escolástico

SUBDIRECTOR GENERAL

OAL VIVIENDAS MUNICIPALES DE BILBAO

DESARROLLO RECAPITULATORIO

1. Itinerario del proceso de gestión de impagados.
2. Los **centros de decisión** económico-financiera en la gestión de la vivienda pública en alquiler. **La obligación de exigir el cumplimiento de obligaciones y las consecuencias de su desatención.**
3. Los **hechos** económico-financieros de la gestión del alquiler público. **La determinación de la renta y las cantidades asimiladas en el alquiler.**
4. **Limitación subida arrendamiento.**
5. **Compensación por suspensión de desahucios y lanzamientos.**
6. La **caracterización** social, jurídica y económica del incumplimiento contractual del pago de la renta.
7. El **proceso de recobro** y la responsabilidad compartida de la administración como organización. **La coordinación con Servicios Sociales**
8. Los **indicadores** de gestión del recobro en la administración general de los parques públicos de vivienda
9. Una **propuesta** de integración con trascendencia económico financiera.
10. **Reestructuración y cancelación de insolvencias. El inevitable proceso de Regularización.**

1.-Itinerario de la gestion de impagados en los parque públicos en alquiler

1. CONTRATO (ADJUDICACIÓN) + RENTA + ACTUALIZACION + REPERCUSIONES
2. INCUMPLIMINETO CONTRACTUAL + RECLAMACION (TRABAJO SOCIAL)
3. SUBVENCION.
4. RECLAMACION JUDICIAL + TRATAMIENTO SOCIAL + LANZAMINETO.
5. **REGULARIZACION:** REESTRUCTURACION + ANULACION + CONDONACION .
6. SOSTENIBILIDAD: CONTABLEY ECONOMICA.

2.- Los centros de decisión económico-financiera en la gestión de la vivienda pública en alquiler.

- Los **3 ejes** de actividad de la administración eficiente de los parques de vivienda en alquiler: DIGNIDAD, CONVIVENCIA y SOSTENIBILIDAD.
- SOSTENIBILIDAD: cobrar las rentas, y como subproceso la gestión de impagados.
- Sin gestión de impagados desaparecen los vínculos de identificación políticos y sociales: el sistema de vivienda se transforma en una "cuestión compleja".
- Centro de decisión económico-financiera y sostenibilidad son angulares a la vivienda: una vieja responsabilidad acumulada a las funciones propias, con nuevos perfiles: proceso, participación, innovación...
- **La obligación de exigir el cumplimiento de obligaciones y las consecuencias de su desatención.** Evitar incurrir en el delito impropio de administración desleal agravada (por tratarse de vivienda) del artículo 252 del Código Penal.

3.- Los hechos económico-financieros de la gestión del alquiler público.

- Un contrato de arrendamiento de una vivienda o para uso distinto de vivienda origina el nacimiento de la obligación de pago de la RENTA: contraprestación por el uso de un bien ajeno (Fianza y ITP y AJD).
- **La influencia de la magnitud o cuantía de renta legal en el fracaso de la obligación de pago, y en el proceso de recobro.**
- REPERCUSIONES: prestaciones accesorias de IBI, servicios y suministros (gastos de comunidad), obras y consumos energéticos.
 - Integración en la renta. $R = \text{precio} + \text{IBI} + \text{suministros}$.
 - Simplificación de cobro: una línea de recibo, y en su caso de consumos energéticos.
 - Simplificación de gestión: ausencia de notificaciones.
 - Simplificación de recobro: automatización de la reclamación.
 - Anticipo de la gestión analítica de costes: impacto sobre rentabilidad.
 - Los medios de pago y cobro.
- El modelo de gestión condiciona la sostenibilidad y la expectativa de recobro.
 - La renta limitada por los ingresos: sostenibilidad basada en la transferencia de capital.
 - El objetivo de rentabilidad patrimonial basado en el valor de los bienes plenamente ocupados: sostenibilidad con criterios de rentabilidad social.

4.- Limitación subida arrendamiento.

De los efectos del Covid a los efectos de la Guerra de (Rusia contra) Ucrania

Límite al precio del alquiler de viviendas al 2% en 2023

Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio y Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania:

HASTA 31 de DICIEMBRE 2023

Limitación del Art. 18 **LAU**: La actualización solo se puede realizar cada año, en la fecha del contrato previa notificación:

- Si se ha pactado.
- Si no refiere valores se aplica el IGC
- Límite del pacto: IPC.

En defecto de acuerdo entre las partes, la actualización de la renta no pueda superar el resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad.

- Se aplica a todos los arrendadores, sean o no grandes tenedores
- No se exige ningún requisito de vulnerabilidad de los arrendatarios
- No afecta a los alquileres de locales, que seguirán como hasta ahora.

El 2 % en la **Ley 2/2015, de 30 de marzo** de desindexación de la Economía Española.

5.- Compensación por suspensión de desahucios y lanzamientos.

Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre,
de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania:

- Se amplía hasta el 30 de junio de 2023 la suspensión de los procedimientos posesorios y lanzamientos y la prórroga de los contratos.
- Hasta el 31 de julio de 2023, de solicitar compensación por parte del arrendador o propietario, conforme al Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre.
 - Solicitud electrónica, a la CCAA (pf no) con exposición razonada y justificada y silencio positivo si no respuesta en 3 meses.
 - Valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble, determinado a partir de los índices de referencia del precio del alquiler de vivienda u otras referencias objetivas representativas del mercado de arrendamiento, más los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido el arrendador, con límite en la renta en descubierto.
 - Período que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o hasta el 30 de junio de 2023

6.- La caracterización social, jurídica y económica del incumplimiento contractual del pago de la renta.

El fracaso de las medidas contractuales de integración: lanzamiento.

EFFECTOS:

- Miedo
- Contagio
- Insostenibilidad
- Deslegitimación
- Exclusión

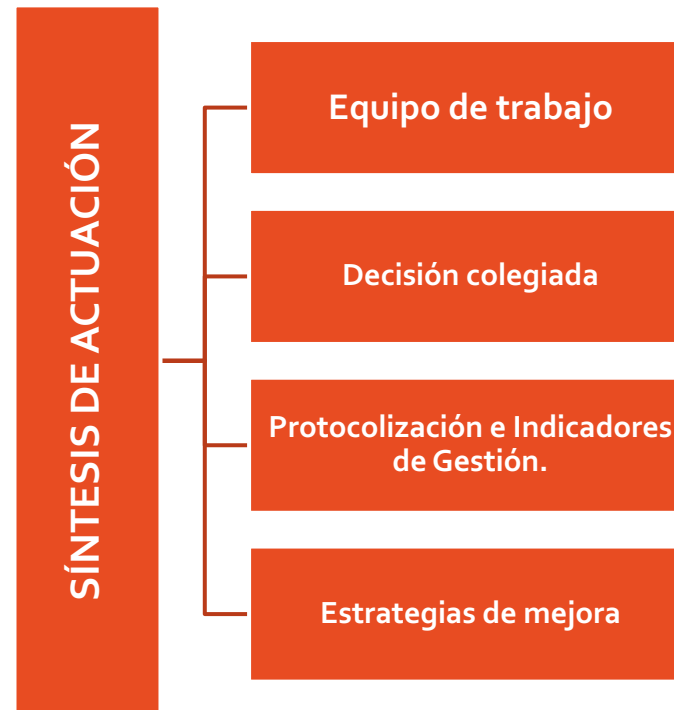
SOCIEDAD + LEGALIDAD + SOSTENIBILIDAD: UNA TENSION NO RESULETA.

- Percepción de la vivienda como un derecho subjetivo.
- Deber de legalidad: lanzamiento.

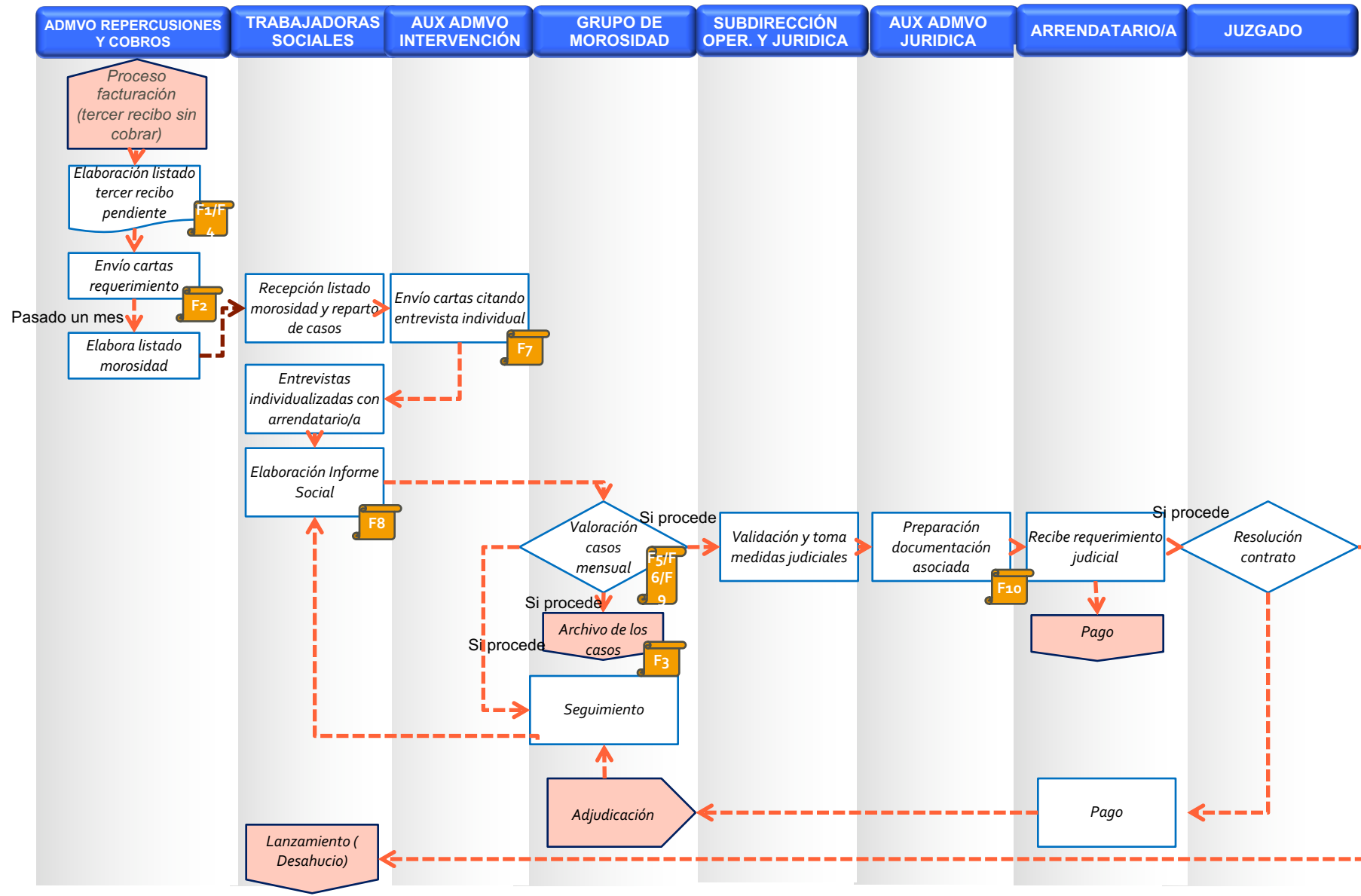
7.- El proceso de recobro y la responsabilidad compartida de la administración como organización.

BASES:

- Definición de un instrumento jurídico.
- Desarrollo del incumplimiento contractual, como proceso.
- Orientación del proceso a la satisfacción de la necesidad de vivienda.
- Agotamiento de la intervención social.



GESTIÓN DE LA MOROSIDAD



8.- Los indicadores de gestión del recobro en la administración de los parques públicos de vivienda.

- Parque público de viviendas/grado de ocupación/tiempo de reposición.
- Contratos de arrendamiento/impagos de renta/volumen de facturación
- Gastos de mantenimiento/parque de vivienda/facturación en rentas
- Umbral de rentabilidad/gastos de reposición/impagos
 - Facturación anual total
 - Renta media mensual de viviendas gestionadas en arrendamiento (total)
 - Renta media mensual de viviendas en nuevo proceso de adjudicación
 - Renta mensual media de locales arrendados
 - Número recibos emitidos en ... de viviendas y locales
 - Importe de recibos emitidos en ... de viviendas y locales
 - Número recibos domiciliados y % sobre número total de recibos
 - Importe de recibos domiciliados y % sobre importe total de recibos
 - Número recibos no domiciliados y % sobre número total de recibos
 - Importe de recibos no domiciliados y % sobre importe total de recibos
 - Importe de recibos impagados a ... y % respecto total recibos emitidos en el año
 - Número de personas, acumulado, con recibos pendientes (inquilinos o con contrato rescindido)
 - Saldo medio que debe cada persona con recibos pendientes Total deuda pendiente acumulada (.....y años anteriores)

CUADRO ECONÓMICO DE MOROSIDAD

	31/12/2019	31/12/20	30/12/21	30/11/22
IMPAGADOS TOTALES	1.579.050,81 €	1.653.728,78 €	1.941.001,56 €	1.740.904,12 €
IMPAGADOS CONTRATOS EN VIGOR	1.098.514,00 €	1.383.461,89 €	1.671.218,61 €	1.419.801,16 €
IMPAGADOS CONTRATOS CANCELADOS	212.310,47 €	261.294,70 €	269.782,95 €	321.102,96 €
IMPAGADOS DEL AÑO EN CURSO	760.501,42 €	758.068,44 €	701.738,32 €	701.455,54 €
TOTAL CONTRATOS ARRENDAMIENTO ACTIVOS	4733	4727	4.711	4.758
AL CORRIENTE DE PAGO	3.678	3.487	3.403	3.622
CON 1 RECIBO PENDIENTE	435	405	402	391
CON 2 RECIBOS PENDIENTES	265	307	316	333
CON 3 O MÁS RECIBOS PENDIENTES	355	528	590	412
INDICE DE MOROSIDAD	7,50%	11,17%	12,52%	8,66%
FACTURACIÓN	14.127.588,50 €	13.874.709,12 €	10.703.948,57 €	13.284.655,76 €
IMPAGADOS AÑO EN CURSO/FACTURACIÓN	5,38%	5,46%	6,56%	5,28%

INDICADORES ASESORÍA JURÍDICA

2022

- DESAHUCIOS POR FALTA DE PAGO **85**
- DESAHUCIOS POR EXPIRACIÓN DE TÉRMINO CONTRACTUAL..... **3**
- ACTOS DE CONCILIACIÓN**31**
- FP + RECLAMACION DE CANTIDADES..... **14**
- RESTO ACCIONES JUDICIALES (NO OCUPACION, PENAL, RETRACTOS,
CONTENCIOSOS...) **12**

LANZAMIENTOS

SEÑALADOS

VIVIENDAS 113

LOCALES 13

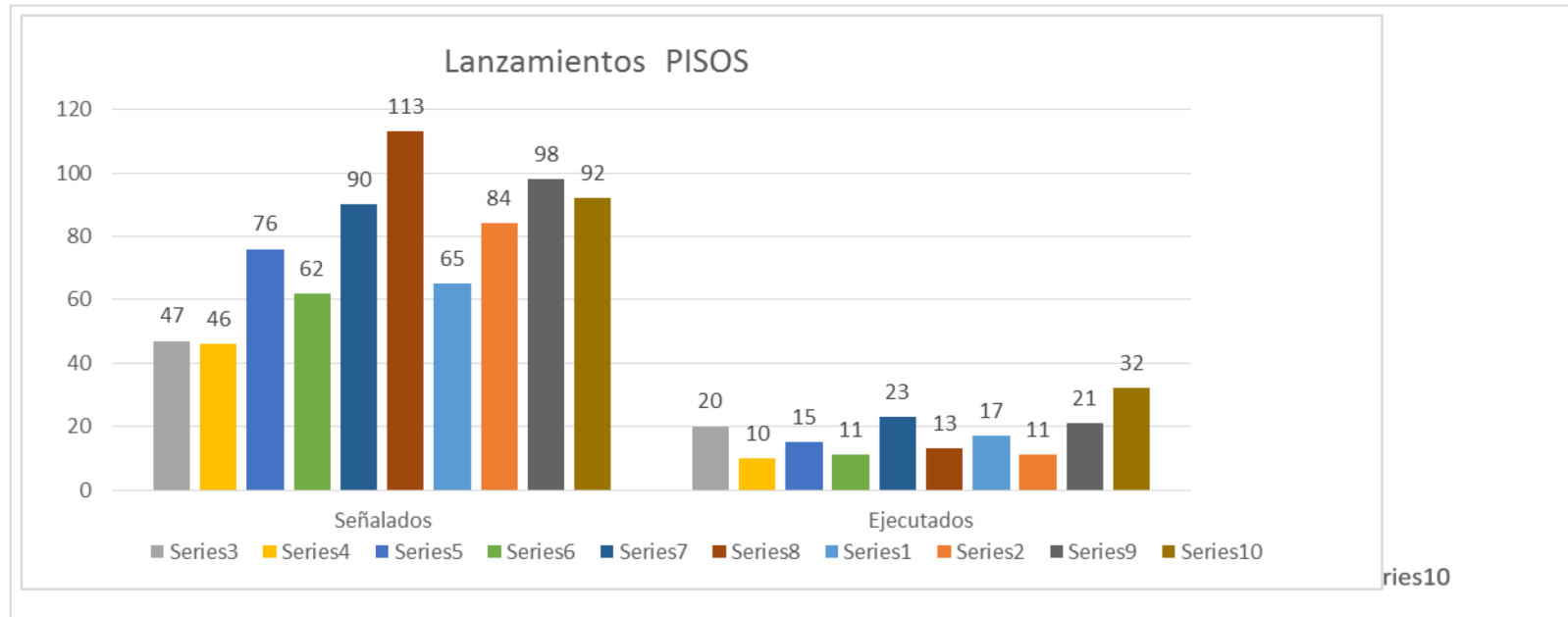
EJECUTADOS

VIVIENDAS 9

LOCALES 7

4. Comparativa lanzamientos 2010- 2019

	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>Acum.</u>
Señalados	47	46	76	62	90	113	65	84	98	92	773
Ejecutados	20	10	15	11	23	13	17	11	21	32	173
%Ejecutado	42,55%	21,74%	19,74%	17,74%	25,56%	11,50%	26,15%	13,10%	21,43%	34,78%	22,38%



LONJAS											
	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>Acum.</u>
Señalados	11	6	13	3	13	6	9	10	23	12	106
Ejecutados	6	4	5	2	5	0	4	3	1	5	35
%Ejecutado	54,55%	66,67%	38,46%	66,67%	38%	-	44,44%	30,00%	4,35%	41,67%	33,02%

Ley 19/2013 de transparencia, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

“La transparencia, el acceso a la información pública y las normas de buen gobierno deben ser los ejes fundamentales de toda acción política. Sólo cuando la acción de los responsables públicos se somete a escrutinio, cuando los ciudadanos pueden conocer cómo se toman las decisiones que les afectan, cómo se manejan los fondos públicos o bajo qué criterios actúan nuestras instituciones, podremos hablar del inicio de un proceso en el que los poderes públicos comienzan a responder a una sociedad que es crítica, exigente y que demanda participación en los poderes públicos”.

Ley 27/2022, de 20 de diciembre, de institucionalización de la evaluación de políticas públicas en la Administración General del Estado.

- Reforma 1 del Componente 11: institucionalizar la **evaluación como herramienta de aprendizaje colectivo y organizativo, de mejora del servicio público y de rendición de cuentas y transparencia**, contribuyendo a la eficacia y eficiencia de la acción pública.
- Optimizar el proceso de **toma de decisiones públicas, impulsar la innovación en la actuación del sector público, colaborar para que el sector público estatal sea eficaz en la asignación y utilización de los recursos públicos y permitir el control de responsabilidades y la rendición de cuentas a la sociedad**
- Proceso de formalización y sistematización de las prácticas de evaluación, que incluye su aspecto metodológico, organizativo y cultural para que la evaluación se considere implantada de manera efectiva
- El Capítulo I establece un marco conceptual de características generales. ..características esenciales de la **práctica evaluadora como un proceso sistemático, independiente, objetivo, basado en el rigor científico y en la solidez metodológica, abriendo la posibilidad de que sea participativa**
- En el Capítulo II, se definen con carácter general los **indicadores** para el seguimiento y evaluación de las políticas públicas, se prevé la inclusión de indicadores para la evaluación *ex ante*, que elaborará la Agencia Estatal de Evaluación de Políticas Públicas, y se crea un sistema de indicadores comunes

9.- Una propuesta de integración con trascendencia económico financiera

El incumplimiento por causas de exclusión social, conllevará la declaración de insostenibilidad del recurso residencial público.

Las medidas al uso:

- Tramitación de ayudas públicas.
- Reestructuración de la deuda.
- Quita y cancelación de deuda.
- Revisión de rentas para su adaptación a ingresos.
- Programa de inclusión social: compromiso de pago, participación en acciones formativas, programas de empleo, etc.

CARACTERIZACIÓN

- ❖ Una declaración administrativa, previa tramitación de un expediente administrativo con las garantías del procedimiento común.
- ❖ La extinción, previa declaración judicial, de la relación contractual.
- ❖ La suspensión automática de cualquier medida de desposesión, y en particular del lanzamiento de la vivienda.
- ❖ El cese en el devengo de las rentas desde su declaración.
- ❖ La adopción de medidas de intervención social.

Intervención para la Inclusión Social.

Medidas de reasignación de recursos residenciales, con medidas de intervención social temporales.

- **Coordinación con Servicios Sociales o instituciones sanitarias y órganos administrativos o judiciales.**
- **Los RDL de la pandemia sobre suspensión de desahucios**
- **Colaboración con entidades privadas del tercer sector.**
- **Reubicación en recurso residencial alternativo o piso compartido.**
- **Condonación de deuda por participación de programas de inserción socio-laboral, en particular, en empresas de inserción.**

10.- Reestructuración y cancelación de insolvencias. El inevitable proceso de Regularización.

1.- El erial normativo de la vivienda pública destinada al alquiler social en España: gestión insostenible vs deber de medios sobre los incumplimientos contractuales.

2.- La regularización, como técnica jurídica y económico financiera y solución a las incidencias de gestión derivadas de los incumplimientos contractuales, cuando sobre un **número sustancial** de bienes concurren:

- De forma cuantitativa y cualitativamente.
- Son Inimputables.
- Acumulativas en el tiempo.
- Han sido perseguidos pero fallidos.
- Simplemente no han sido abordados.

3.- La metodología: instrumento jurídico de reconocimiento y ejecución + aplicación analógica y principios generales del derecho de la normativa privada y pública.

Tratamiento deuda: vencida, líquida y exigible: prescripción 1966.2, transcurso 5 años sin reclamación o reclamada judicialmente durante 2 años sin actuación procesal.

Mecanismos de regularización de la deuda. acuerdos de pago por reconocimiento de deuda con aplazamiento o moratoria y con o sin quitas: Ley General Tributaria (sujetas al principio de reserva de ley en artículo 8, apartado K y el artículo 77.2).

- Capitalización de la deuda

- Quita/condonación aplicación analógica de la Ley 25/2015, de segunda oportunidad.

- Condonación por insolvencia declarada, analogía artículo 75 de la Ley General Tributaria

Muchas gracias por la **dedicación** y el **compromiso**.

www.obgp.es



José M^a Escolástico Sánchez
Subdirector General
OAL Viviendas Municipales de Bilbao

Granada a 9/10 de Febrero de 2023