

Consulta pública previa al Proyecto de Real Decreto por el que se regula el próximo Plan Estatal de Vivienda de aplicación a partir de 2026.

El Plan Estatal de Vivienda es el principal instrumento de planificación plurianual del Estado, para la puesta en marcha de medidas relativas a la financiación, fiscalidad o regulatorias, de apoyo a las políticas de vivienda que favorezcan el acceso a la vivienda y a la mejora del actual parque residencias, así como de su entorno.

Objetivos

- El incremento de la oferta de vivienda social, protegida y asequible incentivada, propiciando la calificación permanente de la vivienda protegida y las fórmulas de colaboración público-privada que permitan la aceleración en la producción de oferta de vivienda asequible.
- El impulso a la regeneración y renovación urbana y rural, mediante la rehabilitación integral de edificios, focalizando en la intervención a nivel de barrio que permita abordar de forma integral las situaciones de mayor vulnerabilidad física de los inmuebles, así como socioeconómica de las familias.
- También será objetivo del plan atender a los demandantes de vivienda que, por escasez de recursos o situaciones de desigualdad no puedan acceder a una vivienda por sus propios medios, como son los jóvenes o las familias con mayores dificultades.

CCOO y UGT siempre han tenido entre sus prioridades de acción socio política el impulso de las políticas públicas para facilitar el acceso a la vivienda de las personas trabajadoras. Al considerar la vivienda como un derecho, el quinto pilar del Estado de Bienestar, porque sin una

vivienda digna las personas trabajadoras no pueden disfrutar de una vida digna.

Nuestras propuestas y medidas las hemos plasmado en los siguientes documentos:

- De manera conjunta, CCOO y UGT, presentamos en febrero del año 2020, la *“Iniciativa Sindical, por el Derecho a la Vivienda.”*
- Desde diciembre de 2023, en el marco del Grupo de Trabajo, creado por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, para la regulación de los contratos de arrendamientos distintos al uso de la vivienda residencial, hemos presentado distintas propuestas en esta materia. Es decir, el alquiler de temporada, turístico y habitacional.

Por su parte, CCOO ha presentado:

- En febrero del año 2021, el informe *“La Vivienda en Alquiler en España.”*
- En noviembre del año 2022, una propuesta de modificación de la Legislación Hipotecaria para facilitar y mejorar el acceso al crédito hipotecario de las personas trabajadoras.
- En julio del año 2024, una propuesta sobre el Alquiler de uso turístico, dado que la vivienda de uso turístico, en algunas zonas se está comiendo las viviendas de uso residencial, con el efecto de incrementos de los precios del alquiler, así como la gentrificación de muchos barrios.
- En octubre del año 2024, el Gabinete Económico Confederal, presento el Informe *“Cuatro décadas fallidas de políticas de vivienda”* donde se analizaban los últimos 40 años de políticas de vivienda.
- En octubre del año 2024, una propuesta de *“Fondo Inversión Público en Vivienda Asequible. (FIVA)”*

Desarrollar el derecho a la vivienda requiere de políticas y medidas decididas, a la vez que reformas legislativas audaces, que tengan como objeto regular el acceso a la vivienda de la mayoría de la población, además de limitar la especulación que se ha creado en torno al mercado de la vivienda.

La política pública de vivienda debe articularse en torno a dos ejes de actuación: la actuación y regulación sobre el parque de vivienda ya existente, y la promoción y construcción de nuevas viviendas. Ambas posibilidades requieren de recursos diferentes y tienen distintos plazos de consecución y no solo son compatibles si no que ambas son necesarias para facilitar –en el corto plazo- y garantizar –en el largo plazo- el acceso a una vivienda asequible a la población.

En este sentido van nuestras propuestas para el próximo Plan Estatal de Vivienda, pero a su vez también hacemos sugerencias sobre cambios normativos que serían necesarios para poder hacer efectivo el derecho a la vivienda.

El próximo Plan Estatal de Vivienda debe partir de las siguientes premisas estructurales para su elaboración.

- ✓ El derecho a la vivienda se debe de convertir en un derecho subjetivo, para poder ejercerse y conseguir que el artículo 47 de la Constitución Española sea más efectiva que declarativa y que todas las personas que así lo soliciten puedan ejercer este derecho para acceder a una vivienda digna.

Este derecho se ha regulado en la Comunidad Autónoma Vasca, a través de la Ley de Vivienda (Ley 3/2015, de 18 de junio) a favor de quienes, no disponiendo de una vivienda digna y adecuada, además de carecer de los recursos económicos necesarios para conseguir una vivienda. Ha supuesto un importante hito en la profundización de los derechos sociales, con el reconocimiento

del derecho subjetivo a la ocupación legal y estable de una vivienda.

Para el desarrollo de este derecho planteamos la creación de un grupo de trabajo con los sindicatos para abordar el alcance de este derecho dentro del marco del Dialogo Social.

- ✓ Toda vivienda pública que haya sido construida, captada o adquirida con Fondos Públicos, debe de tener un carácter permanente, es decir tener una calificación permanente de vivienda protegida/publica y asequible, tanto sea en el régimen de compra como en alquiler. Nunca podrá ser descalificada, y con ello consolidar el parque público de vivienda.
- ✓ El mayor porcentaje de inversión pública en vivienda deberá ir dirigido a la vivienda en alquiler social o asequible, siendo el eje principal y estructural del próximo Plan Estatal de Vivienda. Sin perjuicio de ello, debe mantenerse también un esfuerzo en facilitar vivienda asequible en propiedad, con calificación permanente y garantía de que siempre estará adscrita a ese fin, incluso en transmisiones posteriores.
- ✓ La ampliación del menguado parque de vivienda pública social y asequible debe realizarse mediante diversos instrumentos todos alineados con el objetivo de que la vivienda debe ser asequible para la mayoría de las personas trabajadoras. Las fórmulas son diversas: desde la nueva construcción, el tanteo y retracto de lotes de vivienda privada, el tanteo y retracto de viviendas protegidas ya construidas, la incorporación de viviendas públicas ya existentes en manos de otras administraciones u organismos y la compra con rehabilitación de viviendas privadas.
- ✓ El Plan Estatal de Vivienda debe suponer un salto en escala en el volumen de fondos a movilizar para poder hacer posible el

cambio que necesita la vivienda pública en España. Son necesarios más recursos públicos, pero también privados que bajo dirección pública sumen al esfuerzo, no especulativo, de impulsar el parque de vivienda social y asequible, hasta alcanzar entre el 1 y el 1,5% del PIB.

- ✓ La financiación pública solo debe destinarse a los objetivos anteriormente expuestos. En Planes de Vivienda anteriores se han financiado multitud de actuaciones tanto públicas como privadas, a través de Corporaciones Locales y Comunidades Autónomas, que a veces entraban en contradicción con los objetivos declarados de las políticas públicas de vivienda. Como ha ocurrido con el Plan Vive de la Comunidad de Madrid, que, pese a su carácter de Vivienda en Alquiler Asequible, la realidad es que sus precios están muy lejos de ser asequibles para la mayoría de personas trabajadoras.
- ✓ Para hacer una política pública de vivienda eficaz, además de músculo financiero, hay que dotarse de instrumentos públicos de promoción, gestión y control de vivienda, sobre todo en la colaboración público-privada, para garantizar los objetivos perseguidos de facilitar el acceso a una vivienda asequible.

Además de buscar nuevos instrumentos de creación de vivienda pública, como puede ser el recrecimiento, que ayudaría a crear nuevas viviendas sin necesidad de más suelo, unas viviendas que tendrían el carácter de protegidas, pero además servirán para rehabilitar edificios y hacerlos más sostenibles energéticamente.

Medidas para el próximo Plan Estatal de Vivienda:

1. **Es necesaria la creación de un parque público de vivienda que sea suficiente, para ello habría que dotarlo con al menos 150.000 viviendas anuales,** con una parte de viviendas sociales en alquiler para colectivos vulnerables y con otra de viviendas a precios asequibles para la totalidad de la población. La prioridad de este parque será la vivienda en régimen de alquiler, pero sin descartar el régimen de compra, si es la opción elegida y hay demanda suficiente. A su vez, es imprescindible que estas viviendas mantengan de manera permanente su condición de protegidas.
2. **La creación de este parque público de vivienda exige además de la construcción de vivienda nueva, por su inminente necesidad, la transformación, captación y compra de inmuebles privados o públicos sin uso o vacíos, para su rehabilitación e incorporación posterior a un programa de alquiler seguro gestionado por sociedades públicas de alquiler.** En el caso de la cesión de inmuebles se debe garantizar a los propietarios, la renta y la conservación en buen estado de su vivienda, y a su vez garantizar a los inquilinos inscritos en los registros de demandantes de vivienda un precio asequible, que nunca supere el 30% de sus ingresos netos.

Las viviendas cedidas por los propietarios y rehabilitadas con fondos públicos, para su posterior puesta en alquiler social o asequible, tendrán el compromiso de permanecer en el parque público por un periodo no inferior a 10 años.

También sería necesaria la extensión del derecho de tanteo y retracto por parte de las distintas Administraciones Públicas, sobre operaciones de compra/venta, adjudicación, cesión,

dación en pago o subasta de vivienda y suelo por parte de los grandes tenedores. Este tipo de medidas viene funcionando desde 2020 en Illes Balears, que lo incorporo a su Ley de Vivienda.

- 3. Para poder dotarnos de este parque público de vivienda es necesario aumentar, de manera exponencial, la inversión en políticas de vivienda por parte de las Administraciones Públicas hasta alcanzar entre el 1 y el 1,5% de nuestro PIB, desde el 0,15% actual.** De los casi 3.500 millones de euros invertidos en políticas de vivienda por el conjunto de las administraciones públicas, 2.500 millones de euros provienen de distintos fondos europeos, siendo la aportación de las Administraciones Públicas españolas apenas 1.000 millones.

Por tanto, el próximo Plan Estatal de Vivienda deberá de estar dotado con una cantidad superior. El Gobierno central podría aportar fondos en un orden de magnitud similar al actual, el suelo serían los 3.500 millones que actualmente dedica a política de vivienda y rehabilitación, aportaciones que irían condicionadas y vinculadas a que las CCAA (titulares de la competencia de vivienda) aportasen al menos otro volumen similar de recursos. Junto a ello, la captación de recursos privados que hemos propuesto, contando con la cofinanciación del Banco Europeo de Inversiones en un 50% de la cantidad total, podrían aportar otros 6.000 millones. Con esas cifras se estaría movilizandando en torno al 1% del PIB para impulsar un parque público/asequible de vivienda en el marco del Plan estatal de vivienda.

- 4. En el Plan Estatal de Vivienda 2022-25 se recogen distintos programas de ayudas al pago del alquiler, ya sea de viviendas públicas como privadas.** Estos programas van dirigidos exclusivamente a colectivos vulnerables o con mayores dificultades de acceso a la vivienda, como son los jóvenes menores de 35 años, las víctimas de terrorismo o de violencia

género, las personas con discapacidad, las familias numerosas o las familias monoparentales con menores a cargo.

Manteniendo los actuales niveles de ayudas a los colectivos en situación de especial vulnerabilidad, proponemos que en el próximo Plan Estatal de Vivienda se amplíen estas ayudas a la totalidad de la población, cuando su nivel de ingresos no sea suficiente para hacer frente al precio de una vivienda en los casos de alquiler de vivienda pública.

El problema del acceso a la vivienda es ya un problema transversal que no afecta solo a determinados colectivos. Existen ciudades y zonas en España en las que el precio del alquiler, aunque sea de una vivienda pública, es tan elevado que ni unos ingresos por encima de la media son suficientes para poder hacer frente al precio. El objetivo sería que el pago del alquiler y sus suministros no supere el 30% de los ingresos netos del hogar.

Una referencia de interés es el modelo puesto en marcha por la Comunidad Foral de Navarra “*Programa de Deducciones para Acceso a la Vivienda (DAVID)*” que consiste en una prestación para ayudar al pago de la renta del alquiler de la vivienda habitual de familias con ingresos inferiores a una cantidad determinada, y en función del número de miembros.

En este sentido, las nuevas ayudas irían dirigidas a unidades familiares con unos ingresos de hasta 4,5 veces el IPREM, es decir 37.800 euros anuales, en concordancia con el actual límite para acogerse al Código de Buenas Prácticas Bancarias.

Debe abordarse también la creación de un programa de emancipación temprana para jóvenes hasta 30 años.

Vivienda en el entorno rural

Valoramos de manera positiva que el próximo Plan Estatal de Vivienda incorpore entre sus objetivos *“el impulso a la regeneración y renovación urbana y rural, mediante la rehabilitación integral de edificios, focalizando en la intervención a nivel de barrio que permita abordar de forma integral las situaciones de mayor vulnerabilidad física de los inmuebles, así como socioeconómica de las familias”*,

En las zonas rurales y/o despobladas, especialmente en las poblaciones más pequeñas, la situación es de: *un parque de vivienda envejecido, falta de oferta en muchas poblaciones, sobre todo de alquiler, y una administración pública ausente en materia de vivienda*. Las medidas deben tener en cuenta las provincias que más población han perdido en los últimos años.

El éxodo de las zonas rurales a las zonas urbanas ha provocado la disminución de las infraestructuras y los servicios públicos, ya que, al no poderse cubrir un umbral mínimo de personas usuarias, son considerados no rentables económicamente y desaparecen. En algunas zonas, este éxodo ha producido también un abandono y progresivo deterioro de parte del parque residencial existente.

Por ello en el ámbito rural hacemos las siguientes propuestas para el próximo Plan Estatal de Vivienda.

5. Incrementar la inversión de rehabilitación de viviendas, especialmente energética de los municipios rurales y de reto demográfico. Sobre todo, en aquellos que se encuentren inmersos en planes de desarrollo rural y de creación de actividad económica donde la demanda de vivienda es una realidad acuciante. Lo que hace necesario invertir mucho más que lo que se ha previsto en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (3.394 millones de euros), destinado específicamente a municipios rurales de reto demográfico y que supone solo el 8,8% del total de inversiones previstas por los tres programas para

la rehabilitación energética residencial.

6. Mayor coordinación entre organismos públicos de nivel central, autonómico y local, y establecer nuevos mecanismos más ágiles para que se pueda incrementar el número de convocatorias.
7. Dotar de mayor estabilidad a los programas de ayudas a la rehabilitación de viviendas, facilitar el acceso a la financiación, movilizar recursos y mecanismos o reforzar el acompañamiento al solicitante a través de oficinas de apoyo a la rehabilitación presenciales.
8. Publicar fuentes de datos fiables para poder evaluar el progreso de la rehabilitación en los distintos territorios del Estado, especialmente si queremos que sea justa con la población y no deje a nadie atrás.
9. Ayudas para jóvenes menores de 35 años, para adquirir viviendas en municipios de menos de 30.000 habitantes

Además de las medidas propuestas creemos necesarias las siguientes reformas legislativas para hacer efectivo el derecho a la vivienda.

10. Es necesaria la **regulación y limitación del precio máximo del alquiler en las zonas denominadas por la Ley de Vivienda como tensionadas**. La limitación del precio en alquiler debe ir vinculado a los ingresos de los hogares, no sobrepasando el precio del alquiler y los suministros básicos al 30% de los ingresos. Por ello, es imprescindible la reforma de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, para que allí donde las CCAA no estén aplicando la ley, puedan ser los Ayuntamientos o en su defecto el propio Estado quien lo haga, bien directamente, bien a través de una

entidad independiente que declara las zonas tensionadas en función de datos objetivos.

En este aspecto ayudan las diferentes sentencias del Tribunal Constitucional, ante los recursos de varias CCAA, que han avalado la mayor parte de la Ley de Vivienda, entre ellas la potestad del Estado para regular las condiciones básicas para garantizar la igualdad de la ciudadanía en el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, fortaleciendo con ello cualquier reforma sobre la capacidad de declaración de zona tensionada, cuando las CCAA no lo hagan.

11. En el mismo marco de reforma de la Ley por el Derecho a la Vivienda, se deberían de **crear los mecanismos de inspección y control que garanticen su cumplimiento** en aspectos, que no se están cumpliendo como son:

- ✓ los inquilinos continúan asumiendo los honorarios de agencia “mes de Agencia” prohibido en la ley y que corresponden al arrendador.
- ✓ se continúa cobrando al inquilino servicios excluidos por la ley como son: La cuota de la comunidad de vecinos, el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) o la Tasa de Basura ... El propio Plan Vive de la Comunidad de Madrid los carga a los inquilinos.
- ✓ el cobro a los inquilinos de dos o más mensualidades en concepto de fianza, cuando la ley lo fija en un solo mes.

Por último, y aunque no está dentro propiamente de la Ley de Vivienda, se deberían establecer mecanismos que garantizaran los requisitos mínimos para poder poner una vivienda en compra o en alquiler. Aunque existe legislación autonómica y local sobre las características mínimas que debe tener una vivienda para considerarse habitable, de manera diaria las plataformas de alquiler

y venta anuncian cientos de viviendas, en ciudades como Madrid o Barcelona con tamaños inferiores a 40 m², sin iluminación natural y sin ventilación.

12. La inversión necesaria para crear un parque público de vivienda suficiente, como ya hemos indicado, debe situarse entre el 1% y el 1,5% del PIB anual, una cantidad no asumible por el Estado a corto plazo, lo que hace necesarios instrumentos alternativos de financiación y ahí se enmarcaría **nuestra propuesta de “Fondo de Inversión Público en Vivienda Asequible. (FIVA)”** que sería un instrumento financiero complementario que captaría ahorro privado, minorista e institucional. Permitiría operar como promotores inmobiliarios a entidades sin ánimo de lucro o lucro limitado como pueden ser las Housing Associations, que no buscan rentabilidades excesivas que son las que provocan que los precios que ofertan sean muy elevados para los hogares que demandan este tipo de vivienda asequible. Por otra parte, la colaboración público – privada puede tener efectos negativos, si no van acompañadas de una limitación del beneficio de las empresas concesionarias a través del control de precios de las viviendas por parte de la Administración, como está sucediendo con el Plan Vive en la Comunidad de Madrid.

13. En la misma línea de instrumento de financiación alternativo estaría el usar al ICO como una auténtica banca pública de inversión (como ya tienen otros países europeos) que financie, de forma directa, la ampliación del parque público de viviendas. Para ello, se debe reforzar su capitalización -con una partida anual específica a cargo de los PGE y nuevas fórmulas de financiación- y extender su influencia a nivel territorial. El Gobierno Estatal y las CCAA deben fijar objetivos claros y evaluables articulando también sanciones en caso de no cumplirse los mismos.

14. Las viviendas de uso turístico se han convertido en un factor que reduce la oferta de alquiler residencial en ciudades y zonas del país, lo que exige su regulación, control y limitación en las zonas tensionadas. Su proliferación está produciendo un efecto negativo en el mercado de la vivienda de alquiler residencial. Por una parte, resta oferta, aumenta precios y produce en las ciudades un efecto de gentrificación (sobre todo en los distritos del centro y cascos históricos). Esto hace necesario su limitación y regulación en las zonas tensionadas

El control y la regulación evitaría el actual fraude fiscal, dado que según diferentes fuentes la gran mayoría de vivienda turística no está registrada legalmente, y por tanto no hay control sobre su actividad e ingresos. El alquiler turístico se trata de una actividad económica más y por ello debería de tener las mismas normas tributarias y reglamentarias, al menos que el resto de los establecimientos hosteleros reglados. Aunque, mientras los establecimientos hoteleros o de alojamiento soportan un IVA del 10%, creemos que la actividad de viviendas turísticas debería de soportar un IVA del 21%.

Tampoco están garantizada la aplicación de los derechos laborales de las personas que trabajan en los distintos servicios de las viviendas turísticas, como es el personal de limpieza o recepción. Con la actual legislación les sería de aplicación los convenios provinciales de hostelería u hospedaje.

Se deberían establecer mecanismos de inspección y control y en caso de incumplimiento, la retirada de la licencia de actividad de las viviendas. En esta labor de inspección deberían de implicarse las administraciones públicas con competencia.

15. Uno de los problemas en las zonas de gran afluencia turística es la falta de viviendas, no solo de las personas residentes, sino también para las personas trabajadoras que vayan a cubrir puestos

de trabajo temporales, como en la hostelería o el comercio, sino también esenciales para el funcionamiento de las Administraciones Públicas, como el personal sanitario, educativo o de las fuerzas de seguridad del Estado, algo que cada vez es más frecuente en zonas como Illes Balears, Costa Mediterránea, Pirineos o Islas Canarias.

Por tanto, se hace necesaria la reserva de un porcentaje mínimo de viviendas para estas personas, ya sea en la vivienda de nueva construcción o de adquisición para poder responder a sus necesidades de alojamiento. Esta medida podría financiarse a través de las diferentes Ecotasas actualmente existentes en muchas CCAA.

16. El Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre aprobó el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. El registro afecta a los alquileres turísticos, los alquileres de temporada y los alquileres de habitaciones que permitan el alojamiento de corta duración, siempre y cuando se oferten a través de plataformas en línea.

En el mismo se han recogido muchas de nuestras aportaciones como la inclusión del alquiler habitacional, la indicación de la causalidad del alquiler, la obligatoriedad de equipamiento completo del alojamiento, la especificación y características completas del inmueble, así como la identificación de los arrendadores, y la obligatoriedad de licencia de actividad o de uso del inmueble.

Inicialmente valoramos de manera positiva que, era necesario poder disponer por parte de las Administraciones de un registro donde se reflejen este tipo de arrendamientos. La falta de información fiable sobre el alquiler de vivienda en general y en particular sobre el alquiler de alojamientos de corta duración, ha sido una de nuestras

reivindicaciones principales para poder dar respuestas eficientes y suficientes a la crisis de vivienda que está atravesando el país.

El registro, además, debe ser una herramienta eficiente para evitar el fraude fiscal, infracciones urbanísticas o de convivencia entre vecinos, que pueden causar este tipo de alojamientos.

La mayoría de las plataformas de alquiler ofrecen viviendas que no cuentan con licencia municipal o autonómica y por tanto han ofrecido viviendas cuyos propietarios pueden estar cometiendo fraude.

Además, a estas plataformas se les debería aplicar el régimen sancionador administrativo de consumo, en su caso, por publicidad engañosa o nociva.

Creemos que la norma sería mejorable si incluyera:

- ✓ la aportación documental previa de la causalidad del alquiler temporal
- ✓ limitación temporal de 6 meses más otros 6 prorrogables, la norma establece 12 meses,
- ✓ la prohibición de destinar edificios completos al alquiler habitacional
- ✓ mayor potestad a las comunidades de vecinos para limitar el alquiler vacacional, más allá de lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)
- ✓ que no esté definida aún de manera correcta y completa la fiscalidad a aplicar al alquiler turístico.
- ✓ las plataformas que publicitan las viviendas en alquiler deberían de facilitar los parámetros de sus motores de búsqueda, es decir, los algoritmos utilizados, en línea con la normativa de la Ley Riders y la directiva europea de plataformas digitales

- ✓ no se establece un régimen sancionador ni de inspección, aunque se indica que se establecerá.

17. Modificación de la legislación hipotecaria para facilitar el acceso al crédito hipotecario a la mayoría de las personas trabajadoras. En España la compra de vivienda sigue siendo la opción prioritaria. La desaparición prácticamente de la vivienda protegida, más las restricciones al crédito por el aumento de los requisitos, desde la crisis financiera, han supuesto un obstáculo más para la compra de vivienda. Todo ello en un escenario de oligopolio bancario en la práctica, que produce que un número reducido de entidades controlan el mercado hipotecario.

Es necesario que las personas trabajadoras tengan garantías de poder tener acceso al crédito hipotecario en condiciones de igualdad, a través de mayor transparencia por parte de las entidades financieras a la hora de comercializar los productos hipotecarios, y a su vez, proteger a las personas hipotecadas de los incrementos de la cuota por la variación de los tipos de interés como lo ocurrido entre los años 2022 y 2023.

Esto obliga a desarrollar medidas contra el sobreendeudamiento y los abusos financieros e inmobiliarios.

Para ello debería establecerse por parte del Estado, un tipo fijo de interés hipotecario para el acceso a la primera vivienda con precios limitados, vinculado al tipo de interés de la deuda soberana a largo plazo, un modelo que ya existe en Francia, con el objetivo de que nunca la cuota hipotecaria supere el 30% de los ingresos del hogar.

Por último, se debe garantizar una segunda oportunidad efectiva para los hogares con deudas hipotecarias, más allá del actual Código de buenas prácticas bancarias, que ha resultado totalmente ineficaz e insuficiente.