

Empty Homes Collaborative – Casas Vacías colaborativas (EHC – CVC): Incentivos al Propietario

Introducción

Hemos publicado un trabajo de investigación (paper), colaborando con un profesor de Boston, Martín Furlong, para democratizar los datos sobre viviendas vacías, compartiendo nuestros recorridos en el proyecto EHC a través de los datos: Más de 100.000.000 de casas vacías en el mundo.

Esperamos tener traducidos en la Web www.mjasl.net en breve, dentro de noticias, tanto el trabajo de investigación como otros artículos que de momento están solo en inglés.

Link EHC LinkedIn:

<https://www.linkedin.com/feed/update/urn:li:activity:7257719687143165953>

Recomendamos especialmente la lectura del artículo de incentivos al propietario:

<https://ehcollaborative.org/wp-content/uploads/2024/09/20240920-EHC-Incentives-.pdf>

En EHC-CVC hemos optado por los incentivos fiscales positivos, aunque éstos pueden ser tanto positivos como negativos, como explicaremos más adelante. La zanahoria y el palo.

Nuestra experiencia nos dice que los incentivos motivadores son más eficaces.

Consciente o inconscientemente, los propietarios que han colaborado querían hacer del mundo un lugar mejor. Estos motivos trascendentes, creemos, han sido y serán los que provocarán el gran cambio sistémico, que será la reutilización de millones de viviendas vacías.

Intuimos que cuando los propietarios de viviendas tomen conciencia del impacto, en prevención de CO₂, de poner en uso las viviendas vacías, muchos de ellos apoyarán iniciativas como ésta.

Nuestro proyecto colabora con una empresa social (MJASL), una fundación (Arteale) y una asociación, todas ellas de Vitoria Gasteiz.

Esperamos alcanzar pronto un Acuerdo de Colaboración con Tu Techo:

<https://www.tutecho.es/docs/informe.pdf>

Es un proyecto muy colaborativo que nació en España en 2022 y que actualmente cuenta también con una empresa y una fundación.

EHC-CVC es gráficamente, como la llave que abre las puertas de las viviendas vacías.

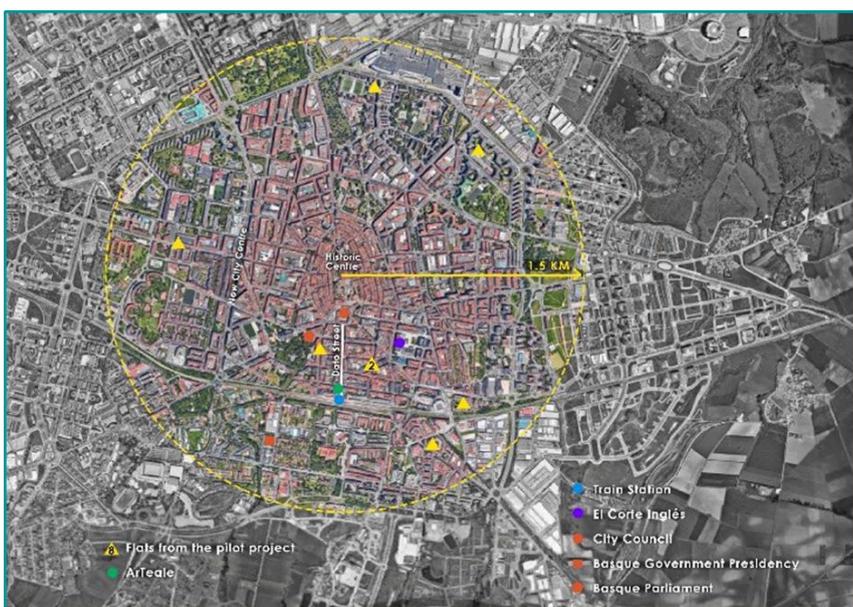


¿POR QUÉ?

La experiencia en Vitoria, a través de incentivos fiscales, ha sido un éxito. Nuestra propuesta es extender esta fiscalidad positiva a nivel global.

Cuando el Ayuntamiento de Vitoria propuso a MJA aplicar los contratos conscientes al alquiler de viviendas para refugiados, tenía una vivienda vacía (desde hacía casi dos años). Decidió probarlo (como conejillo de indias) en la vivienda que tenía en la calle Ortiz de Zárate. La experiencia fue tan positiva que fue el origen de esta experiencia piloto de EHC-CVC.

Hemos reutilizado 10 viviendas en Vitoria. En el centro de la ciudad, todas ellas se encuentran en un radio de 1,5 km del Ayuntamiento de Vitoria. Nuestro caso no es atípico, ya que hemos podido constatar que la mayoría de los centros de las ciudades se están quedando vacíos como ciudades fantasmas (Vancouver, Helsinki, París) hay muchos ejemplos paradigmáticos a destacar en este sentido.



Este proyecto piloto ve en las viviendas vacías una oportunidad. Nuestros acuerdos relacionales de derecho colaborativo son únicos, ya que conectan a los propietarios de viviendas vacías y a los refugiados, a través del CCA, que es la «piedra de toque de la confianza».

Vitoria-Gasteiz

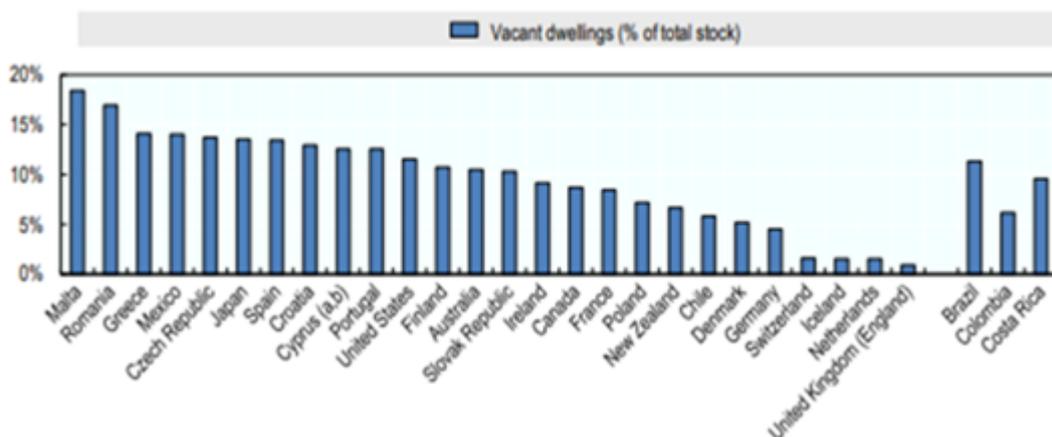
ENFOQUE DE EHC:

Hemos desarrollado un enfoque a medida para crear un Acuerdo de Colaboración Consciente (ACC) de vivienda. Centrándonos en el derecho colaborativo y en la gestión de conflictos con la herramienta TKI, utilizamos un proceso digital interdisciplinar y holístico.

El proceso es tan importante como el resultado, para garantizar que se satisfacen las necesidades de los propietarios al tiempo que se minimizan los riesgos y se ofrecen garantías. Los contratos relacionales consisten en crear sistemas para tratar específicamente cuando las cosas no van según lo previsto. La prevención y la gestión positiva de conflictos es una parte esencial del acuerdo, cuando surgen imprevistos o desacuerdos.

Destacamos los siguientes países con un importante volumen de viviendas desocupadas

Vivienda Vacías en países seleccionados: % viviendas vacías del total del stock 2018:



¿POR QUÉ SOMOS UNICOS?

MJA, fundadora y directora general de EHC-CVC, ha trabajado como abogada en el sector inmobiliario durante más de 40 años. (contratos e impuestos). Hemos trasladado este conocimiento a EHC-CVC, con contratos muy innovadores e incentivos fiscales que han sido el punto clave para impulsar el proyecto.

En el ACC (Acuerdo de Colaboración Consciente) ESCUCHAMOS las necesidades de los propietarios que serán satisfechas y les damos garantías. Nuestra plataforma INTERDISCIPLINARIA y HOLÍSTICA se centra en generar CONFIANZA entre las partes.

Ha habido numerosas mejoras desde abril de 2020, cuando el proyecto fue

reconocido como Buena Práctica por la Comisión Europea. El proceso nos llevaba mes y medio y ahora lo hacemos en 10 horas.

[European Web Site on Integration - European Commission \(europa.eu\)](http://european-commission.eu)

¿PARA QUÉ?

Expansión Internacional



Para hacer un ACUERDO con Airbnb, en el buen «MOMMENTUM».

Hemos sido conscientes de que todo está interconectado. Cuando empezamos, sólo éramos conscientes de que era necesario un cambio sistémico legal.

Somos un piloto innovador por lo tanto no estamos en el mercado de alquiler legal. Según la ley del código civil español (art 1255cc) el acuerdo rige como el sistema legal para las partes.

¿CÓMO LO HA HECHO EHC?

- I. **TKI & EL VALOR DE LOS VALORES** (herramientas científicamente probadas 50 y 40 años de investigación científica respectivamente. PROCESO digital: Construir relaciones de CONFIANZA.



- II. **INCENTIVOS FISCALES ESPAÑA:** Donación del usufructo temporal, 1 año prorrogable (uso de la vivienda)

Ventajas para el propietario:



1. **Flexibilidad y garantías** mediante un acuerdo de colaboración consciente. Este acuerdo constituye la piedra de toque de la confianza del propietario.
2. La donación a una fundación conlleva **incentivos fiscales** para los propietarios (deducción del 20% de la cuota del IRPF en el País Vasco). Una media de 3.500 euros anuales



3. La vivienda se **reutiliza, manteniendo su valor** y el propietario dormir tranquilo, sin tener que lidiar con la gestión y la burocracia. Con **garantías** en el cuidado de la vivienda y en el pago de los gastos ordinarios como nudo propietario (Art 501 CC) . Se evita el riesgo de okupas y, como ocurre con los coches, una vivienda bien usada se deteriora menos que vacía.



4. El propietario **AHORRA COSTES ORDINARIOS E IMPUESTOS** por el mantenimiento de una vivienda vacía. Una media de 2.500€ (Art 501 C.Civil)



5. **Impacto climático** y **FUNCIÓN SOCIAL** al facilitar el ACCESO A LA VIVIENDA (crisis sin precedentes) y EVITAR emisiones de CO₂, aproximadamente 40 toneladas por vivienda, y RESIDUOS SÓLIDOS, aproximadamente 9,3 toneladas por vivienda. Impacto equivalente a aproximadamente **4.000 árboles** por vivienda reutilizada.

I. IMPACTO

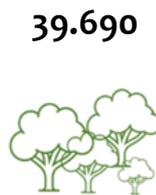
NUESTRO IMPACTO EN VITORIA-GASTEIZ:

10
Casas reutilizadas

40
Personas alojadas

8
Propietarios

396,9
Tn. de CO2 evitadas



98,3
Tn. residuos sólidos evitados

Solidaridad Ciudadana (2017-2024)

Donación bienes inmuebles
(vivienda y garaje)
140.000 €

Total donaciones
usufructo
33.020 €



Donaciones en dinero: **222.689,53 €.**



Donaciones en especie: **11.500 €**

Total a 31/12/2024: 407.209,53 €

VENTAJAS PARA LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y LA CIUDADANÍA

Una Vivienda vacía que se reutiliza:



Cambio Climático, utilizando espacios existentes, con un concepto innovador de economía circular y reutilización.

Integración, vivienda justa para las personas en riesgo de exclusión residencial: refugiados, evitar guetos ya que las viviendas vacías están dispersas.

Patrimonio y mantenimiento de la salud, con costes significativamente menores tanto para la administración como para los ciudadanos.

Acceso asequible a una vivienda digna y asequible, en 2/3 de tiempo y dinero.

Alianzas estratégicas: Proyecto de colaboración público-privada a largo plazo, donde la acción climática se ha convertido en una prioridad en España .