

El Grupo Municipal Socialista del Ayuntamiento de Alcantarilla a través de su Portavoz, Dña. María Hernández Abellán y de las concejales y concejales, Dña. Concepción Zapata Carrillo, Dña. Carolina Salinas Ruíz, D. Francisco Javier Cascales Leal y D. Pedro Manuel Toledo Gil, desea someter a la consideración del Pleno, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, presenta al Pleno de la Corporación para su debate y aprobación si procede, la siguiente:

PROPUESTA

“POR EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA”

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La Constitución española (CE) reconoce, en su artículo 47, **el derecho de todos los españoles al disfrute de una vivienda digna y adecuada** y atribuye a los poderes públicos el deber de **promover las condiciones necesarias que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales**, así como establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho. Este deber nos incumbe a todos los poderes públicos sin excepción y estamos obligados a cumplirlo en el marco de nuestras respectivas esferas de competencia.

Para hacer efectivo este derecho constitucional y **para afianzar el acceso a la vivienda como el quinto pilar del Estado del Bienestar**, el Gobierno de España aprobó la **Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda**, la primera ley de nuestra democracia que adopta medidas para garantizar y desarrollar el derecho a una **vivienda digna, adecuada y asequible** para todas las personas.

Esta ley constituye un hito no sólo porque se trata de **la primera la primera ley estatal reguladora del derecho a la vivienda desde la aprobación de la Constitución**, sino porque se propone reorientar toda la política de vivienda que se había venido desarrollando y consolidando durante décadas, durante el desarrollismo franquista y en las etapas de los gobiernos del PP.

Un modelo que esquilmo el robusto parque público de viviendas existente y que alentó la especulación inmobiliaria, que hizo subir los precios en una espiral inasumible y que infló una burbuja que estalló.

Un pinchazo que tuvo un impacto terrible en el empleo y en las economías de las familias, que sufrieron ejecuciones hipotecarias y desahucios. Aquello fue un drama social y una crisis económica gigantesca.

En consecuencia, el Gobierno de España ha implementado **un abanico amplio de instrumentos, programas y ayudas para solucionar el problema de la vivienda**, apostando por la función y la cohesión social, garantizando una vivienda asequible, habitable, accesible y confortable térmicamente, porque nuestra política de vivienda, contribuye, de manera directa a la salud, al bienestar físico, mental y social de las personas, tal como marcan la Agenda Urbana Española y los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030, posicionándonos en contra de la derecha y la manera que tienen de entender la vivienda como valor de mercado y objeto de especulación.

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda tiene como objetivo prioritario facilitar el acceso a una vivienda digna, adecuada y asequible a las personas que tienen serias dificultades para hacerlo en condiciones de mercado, poniendo **especial énfasis en los y las jóvenes, familias con hijos a cargo y colectivos vulnerables, promoviendo una oferta amplia a precios asequibles y adaptada a las demandas y realidades de nuestros pueblos y ciudades.**

Para lograrlo, la Ley establece diferentes mecanismos. Uno de ellos es el que gira alrededor de las zonas tensionadas de mercado. Así, **el texto recoge que las Administraciones competentes, es decir, las Comunidades Autónomas, podrán declarar zonas de mercado residencial tensionado.**

Con esta medida en las áreas tensionadas **los arrendatarios que rebajen un 5 % las renta respecto al contrato anterior tendrán unas bonificaciones fiscales que ascenderán al 90%.** La deducción será del **70% si se alquila por primera vez a jóvenes de 18 a 35 años en estas zonas tensionadas** y si en el inmueble se han realizado **obras de rehabilitación o mejora, la bonificación será del 60%.**

Por último, los propietarios que firmen **un contrato de al menos 10 años podrán librarse de la congelación de los precios en las zonas tensionadas y podrán incrementar el alquiler hasta en un 10% a cambio de ampliar la duración del contrato.**

Con todas estas medidas, **incluidas las bonificaciones fiscales,** el objetivo de la declaración de zona tensionada y de la aplicación del índice de precios de referencia es, por un lado, la mejora del acceso y permanencia a **una vivienda a precio asequible y,**

por otro, evitar que la ciudadanía siga soportando incrementos desproporcionados en las rentas de los alquileres, por lo que **intentamos dar respuesta tanto a inquilinos como arrendatarios.**

Estas zonas se caracterizan por la existencia de un riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población cuando se produzca una de las siguientes circunstancias (Art 18.3):

“La declaración de una zona de mercado residencial tensionado establecida en el apartado anterior requerirá la elaboración de una memoria que justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse una de las circunstancias siguientes:

a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superiores al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.”

Es decir, que el esfuerzo para el pago de la renta o de la hipoteca supere el 30% de ingresos medios o bien que los precios de alquiler o compra acumulen en los tres años anteriores crecimientos superiores en dos puntos al del IPC de la Comunidad Autónoma correspondiente.

La declaración de zona tensionada permite que se pueda aplicar el índice de referencia para el precio del alquiler, que el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana acaba de implementar.

Este índice de referencia ofrece un rango de valores para las rentas del alquiler que operará en las zonas declaradas tensionadas en dos situaciones: *cuando el propietario sea gran tenedor o cuando se trate de una vivienda que no haya estado en alquiler en los últimos 5 años.*

La aplicación del índice de referencia de precios va a permitir luchar contra la especulación que se produce en el mercado del alquiler en muchos pueblos y ciudades, que impide destinar menos del 30% de los ingresos para pagar la vivienda, así como aumentar la oferta de vivienda a un precio asequible. Pero como ya se ha mencionado, **el requisito inicial para todo esto es que la Comunidad Autónoma, como administración competente, apruebe las solicitudes que le plantean los Ayuntamientos para la declaración de zona de mercado residencial tensionado.**

Además, la declaración de zona de mercado residencial tensionado supone que los contratos nuevos de los pequeños propietarios quedarán referenciados al contrato anterior y que estos propietarios disfrutarán de beneficios fiscales si rebajan el precio del arrendamiento, alquilan a jóvenes, ceden sus viviendas a una administración pública o han realizado inversiones que posibiliten la mejora de su sostenibilidad.

Por todo lo anteriormente expuesto, el Grupo Municipal Socialista presenta para su aprobación por el Ayuntamiento-Pleno, la adopción de los siguientes **ACUERDOS**:

- 1- Que, el Pleno del Ayuntamiento de Alcantarilla inste al Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia a redactar un estudio donde se analice el precio de compra o alquiler de vivienda de los últimos 5 años y la cuota de la hipoteca, también si los gastos del alquiler superan el 30% de los ingresos o rentas medios de los hogares y contemple, además, otros indicadores y variables necesarias que diagnostiquen la falta de oferta insuficiente de vivienda para la ciudadanía tanto en zonas urbanas como rurales. Si el fruto de dicho estudio arroja que esa zona cumple con los requisitos estipulados del artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.
- 2- Instar al Equipo de Gobierno a DECLARAR al municipio de Alcantarilla como zona de mercado residencial tensionado, y de esta forma, se aplique el índice de precios de referencia que prevé la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.
- 3- Que se informe de estos **ACUERDOS** mediante su publicación en los distintos medios publicitarios de este Ayuntamiento, así como que se informe de los votos por los que la propuesta ha sido, o no, aprobada.

La Portavoz Municipal

María Hernández Abellán

Alcantarilla, a 11 de abril de 2024