

## PROPUESTA DE ACUERDO RELATIVA AL ACCESO A VIVIENDA PÚBLICA EN EL ÁMBITO LOCAL

El Grupo Municipal Unidas Podemos, con NIF V16641979, tal como disponen los artículos 91.4 y 97 del Reglamento, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales presenta al próximo pleno la siguiente propuesta de acuerdo,

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Es una cuestión de voluntad política del ejecutivo local, del gobierno de esta corporación, el impulsar y fomentar no solamente el establecer las vías de fomento de Vivienda pública. Si bien la Administración Local tiene atribuidas ciertas competencias de ámbito limitado en el ramo, es ésta el área donde los convenios de colaboración o establecer acuerdos supramunicipales con otras Instituciones y Administraciones se antojan imperativas. Es precisamente por medio de estas herramientas administrativas, (legislativas y urbanísticas) -entre otras-, las que han de guiar y velar para procurar la creación un parque público de Vivienda accesible y asequible a toda ciudadanía en Santa Eulària des Riu. **Mandato pues que todo ayuntamiento ha disponer bajo el mandato Constitucional (art. 47 CE 1978), dentro del marco legislativo vigente.**

**La Vivienda es sin lugar a dudas, uno de los problemas más graves que sufre nuestro municipio y nuestra isla en general.** Se requieren **tomar medidas contundentes y urgentes.**

**La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local** contamos con el **artículo 25** del texto, y dice así:

*“Artículo 25.*

*2. El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:*

*a) Urbanismo: Planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. **Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.**”*

En un segundo orden de cuestiones sobre el asunto, **no es menor el problema del elevado precio medio del alquiler anual, así como el acceso accesible y asequible a dicho mercado inmobiliario.** Hace prácticamente imposible la

**emancipación** de las personas jóvenes, pero también **precariza, hasta límites extremos** la calidad de vida de la población, sobre todo los colectivos más vulnerables (que han de dedicar la mayor parte de su renta al gasto de vivienda).

Este fenómeno no es algo exclusivo de nuestras Islas, puesto que igualmente sucede en la península. Lo que ocurre en realidad es que estamos asistiendo en los últimos años a un proceso de reajuste del capital inmobiliario, **traspasando fondo al mercado de alquiler, -con compras masivas de vivienda para este fin-, sobre todo en grandes ciudades y en el litoral, con especial incidencia en el Mediterráneo, por parte de fondo buitres y de SOCIMI.**

Es un dato alarmante que, según Eurostat, 4 de cada 10 personas que viven en régimen de alquiler tengan que destinar más del 40% de sus ingresos a este gasto en el conjunto del Estado, en Illes Balears ya por encima del 50%, muy por encima de lo recomendado por el Banco de España (que sitúa en un máximo del 35% de las rentas de un hogar a esta cifra).

**En el caso particular del mercado inmobiliario en nuestro municipio ya alcanzamos 6.394 €/m<sup>2</sup>** en precio medio del m<sup>2</sup> en Santa Eulalia del Río en junio 2023. Esta cifra supone **+ 12,8 %** de subida en evolución frente a junio 2022.

Para afrontar esta problemática ya disponemos de la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda. Entre otras medidas, se contempla la declaración de zona mercado residencial tensionado.

Se podrá considerar zona de mercado residencial tensionado aquellas donde se aprecie un riesgo especial de insuficiencia de vivienda asequible para la población residente, al cumplirse una de estas condiciones:

- Que en los últimos cinco años anteriores a la declaración se haya dado un encarecimiento acumulado del precio de la vivienda en venta o alquiler de al menos 3 puntos por encima de la inflación en la comunidad autónoma correspondiente.
- Que el coste medio de la hipoteca o del alquiler más los gastos y suministros básicos supere el 30% de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

La declaración de zona tensionada de vivienda, **tiene una duración de 3 años prorrogables**. Comportará la redacción, por parte de la Administración competente, **de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo.** También el Departamento competente en materia de vivienda, en el marco del ejercicio de las competencias, podrá desarrollar de acuerdo con la comunidad autónoma, **un programa específico para estas zonas.**

En estas zonas **se establece para las viviendas alquiladas la posibilidad que el arrendatario pueda acogerse en la finalización de su contrato a una prórroga extraordinaria en los mismos términos y condiciones que su contrato en vigor.** Así mismo, en nuevos contratos de arrendamiento en viviendas ya alquiladas se establece una limitación de la renta igual en el contrato anterior. En este caso el propietario solo podría **subir el equivalente al IPC** mientras dure el estado-declaración de “tensión”. **Cuando los propietarios tienen la consideración de grandes tenedores de vivienda, en estas áreas tensionadas, el límite máximo del precio estará supeditado al sistema de índices de precios de referencia.**

Por su parte, las Agendas Urbanas internacionales prestan especial atención, también, a la vivienda y, en concreto, la Agenda Urbana Española, alineada con estas y con los objetivos de desarrollo sostenible que proclama la Agenda 2030, reclama la promoción de medidas y la adopción de políticas en materia de vivienda que respalden la realización progresiva del derecho de todas las personas a una vivienda digna y adecuada, a precios asequibles; que luchen contra todas las formas de discriminación y violencia, especialmente en materia de género; que impidan los desalojos forzados arbitrarios y que se centren en las necesidades de las personas sin hogar erradicando el fenómeno del sinhogarismo, de quienes padecen situaciones de vulnerabilidad, de los grupos sociales con bajos ingresos y especiales dificultades y de las personas con discapacidad; a la vez que propician la participación y la colaboración de las comunidades y de todas las personas interesadas. Estas nuevas Agendas, tanto nacional, como internacionales, muestran a los Estados y demás escalones de Administración Pública la necesidad de reconocer la función social del suelo y de la vivienda y su compromiso a favor de una amplia gama de opciones de creación de vivienda, de promoción de diversos tipos de tenencia y de enfoques centrados, en suma, en las personas. Todo ello en el marco de una visión inclusiva de los asentamientos humanos.

Dada la grave situación en que se encuentra el mercado residencial en la isla de Ibiza, y en Santa Eulària des Riu en particular, es imprescindible que se empleen todas las herramientas disponibles a nuestra legislación para paliar los efectos que genera esta problemática en la población, **tanto en cuestión de acceso vivienda como en el mal funcionamiento de servicios públicos esenciales a causa de la carencia de personal.** La declaración del municipio como zona de mercado residencial tensionado **es una actuación adecuada que nos permitirá utilizar tanto instrumentos de contención de precios como incentivos fiscales a los propietarios para mejorar la actual situación.**

La Ley contempla una definición para que los ayuntamientos puedan aplicar el recargo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a aquellas viviendas que lleven vacías más de dos años, y siempre que el propietario tenga un mínimo de cuatro viviendas en dicha situación, salvo causas justificadas de desocupación temporal. Asimismo, se establece una modulación del recargo actualmente situado en el 50% de la cuota líquida del IBI que **podrá alcanzar el 150%**, en función del tiempo de desocupación y del número de viviendas desocupadas del mismo titular en el

término municipal. La norma incluye determinadas bonificaciones en la regulación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) para **estimular el alquiler de vivienda habitual** a precios asequibles, a través de la modulación de la reducción del rendimiento neto del alquiler de vivienda habitual. Se establece en los nuevos contratos de arrendamiento un porcentaje de reducción del 50%, que podrá incrementarse:

- **Hasta el 90%**, cuando se firme un nuevo contrato en una zona de mercado residencial tensionado, con una bajada de al menos un 5% sobre la renta del contrato anterior.
- **Hasta el 70%**, en caso de nuevos contratos de arrendamiento a jóvenes de entre 18 y 35 años en dichas áreas o en caso de arriendo a la Administración pública o entidad del tercer sector, o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler.
- **Hasta el 60%**, en caso de que se hubiesen llevado a cabo obras de rehabilitación en los dos años anteriores.

**Para este grupo municipal no caben dilaciones o dudas en la Corporación en su ámbito competencial en Vivienda, ya que dispone de las herramientas enumeradas para poder fomentar e incentivar, tanto en el momento de las operaciones de compra-venta de inmuebles entre particulares, ejercitando el derecho de tanteo y retracto, entre otras.** Esto significaría la posibilidad de, en primer lugar, acceder a la compra mediante el precio estipulado en la escritura de compraventa, eliminando los pagos irregulares en negro; y en segundo lugar, acceder a una información fiable y actualizada de actuación sobre política local de Vivienda, etc.

Por lo anteriormente expuesto, además la Ley de Urbanismo de Illes Balears-LUIB en su Título V, Capítulo I (Arts. 107 y siguientes), el ejercicio de las facultades relativas al uso y la edificación del suelo

*“ 1. Cualquier transmisión del dominio de la totalidad de un inmueble que disponga de más de una vivienda, cuando al menos una de ellas esté arrendada, quedará sujeta a un derecho de tanteo y retracto legal a favor de la consejería competente en materia de vivienda u otro ente del sector público que ésta designe.*

*A los efectos del derecho de tanteo y retracto previstos en esta Ley, se considerará transmisión el cambio producido en la sociedad propietaria del inmueble como consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad, así como la venta de las acciones o participaciones sociales que representen un porcentaje superior al 50% de su capital social.*

*2. El ejercicio de este derecho de tanteo y retracto estará sujeto a los términos*

*previstos en la normativa aplicable a efectos de notificación y ejercicio del mismo.*

*3. La Administración de la Comunidad Autónoma ejercerá los derechos de adquisición preferente en beneficio propio, del municipio, del consejo insular, de otras entidades vinculadas que dependan de estos, o de sociedades mercantiles de capital íntegramente público.»*

Es por todo ello por lo que este grupo municipal somete a este Pleno para su debate y, en su caso, adopción de la siguiente

### PROPUESTA DE ACUERDO

1. Instar al Govern de les Illes Balears a **declarar zona tensionada de mercado de Vivienda al municipio de Santa Eulària des Riu.**

2. **Impulsar** los instrumentos urbanísticos necesarios para hacer cumplir y ejecutar en el término municipal de Santa Eulària des Riu, al Ayuntamiento como sujeto legitimado y entidad local **para establecer el derecho de tanteo y retracto obligatorio**, de acuerdo con lo establecido en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de Illes Balears **en sus artículos 107 y siguientes.**

3. **Establecer** en la Ordenanza Fiscal del IBI un recargo impositivo **a los inmuebles desocupados de forma permanente** en base a la Ley 12/2023, y en los términos que la normativa permita y prevea en el municipio.

4. **Establecer** en la Ordenanza Fiscal del IBI **una bonificación** en el Impuesto de Bienes Inmuebles (En base al artículo 74.6 de Ley Reguladora de Haciendas Locales), **a aquellos propietarios** que cedan sus viviendas para alquiler social IBAVI.

En Santa Eulària des Riu, a 18 de julio de 2023

Signatura:

Álvaro De la Fuente Marcos  
Grup Municipal Unides Podem.