
MOCIÓN QUE PRESENTA EL GRUPO MUNICIPAL MÁS MADRID-IZQUIERDA UNIDA EN EL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA AL PLENO DEL MES DE OCTUBRE 2024 PARA LA REALIZACIÓN DE UN PLAN MUNICIPAL POR EL DERECHO A LA VIVIENDA EN MAJADAHONDA.

El Grupo Municipal Más Madrid-Izquierda Unida del Ayuntamiento de Majadahonda conforme a lo previsto en el artículo 71 del Reglamento Orgánico del Ayuntamiento de Majadahonda, aprobado por el Pleno de la Corporación el 6 de julio de 2004 y publicado por el BOCM de 14 de febrero de 2006 y modificado por acuerdo del Pleno de la Corporación de 26 de octubre de 2011 y 26 de septiembre de 2015 desea elevar la siguiente Moción para su debate en el Pleno:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La vivienda, junto al empleo, es la piedra angular de cualquier proyecto de vida y para la inclusión en la sociedad. En Majadahonda la vivienda ha sido ante todo una mercancía con la que unos pocos especulan y obtienen pingües beneficios. Por otra parte, la vivienda protegida en el municipio, especialmente la de alquiler, brilla por su ausencia hace décadas. Ambas situaciones explican los elevadísimos precios de la oferta de viviendas existente, que resultan inasumibles para amplios sectores de la población, condenándolos a una enorme precariedad o a tener que abandonar la ciudad para acceder a una que esté a su alcance.

Los datos al respecto lo ponen claramente de manifiesto. Actualmente (septiembre 2024) el precio medio de venta de viviendas en Majadahonda asciende a 3.676€ m² (2.182€ m² en el conjunto del país); y el de alquiler es de 14,1€ m² (según el portal inmobiliario [idealista.com](https://www.idealista.com)). En consecuencia, el precio medio de una vivienda en Majadahonda se sitúa entre 250.000 y 300.000€; y el alquiler supera los 1.000€ mensuales, cantidades totalmente inaccesibles para una familia media.

En octubre de 2023, este Grupo Municipal ya presentó una moción para declarar nuestro municipio Zona Residencial Tensionada conforme a la ley 12/2023 por el derecho a la vivienda. Moción que fue rechazada con excusas tan peregrinas como que el intervencionismo en los precios no haría sino aumentar los mismos. Pues bien, desde octubre del 23 hasta septiembre del 24 los precios no han hecho más que aumentar, como muestran los datos expuestos en el párrafo anterior respecto a los de la moción de hace un año.

Frente a esa disparatada realidad, hay que decir alto y claro que la vivienda no es un bien de mercado, es un derecho. Un derecho recogido en la Declaración Universal de los Derechos Humanos, en el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea, en la Carta Social Europea y en la Constitución Española, que en su artículo 47 declara que **“todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”** y atribuye a los poderes públicos la obligación de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, **“regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación”**.

Asimismo, la reciente **Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda**, se hace eco de las diferentes normativas antes mencionadas, mostrando que en ellas se reclama 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.

Se exige pues de todos los poderes públicos actuaciones concretas para facilitar el acceso a la misma, a la vez que **se ofrecen herramientas para garantizar este derecho**. Los municipios no pueden por tanto ponerse de lado ante uno de los problemas más acuciantes para sus vecinas y vecinos y por eso consideramos imprescindible plantear y reclamar diferentes medidas a tomar por el Ayuntamiento de Majadahonda.

Veamos algunos datos que nos pueden servir para abordar el problema. En Majadahonda hay 25.985 viviendas construidas, de las cuales un 2,7% son viviendas vacías, según INE 2021. Es decir, casi 800. Por su parte, en el último sorteo de PAMMASA (julio 2024) había 1133 solicitantes que reunían los requisitos (entre ellos ¡10 años de empadronamiento!) para optar a 3 viviendas municipales disponibles, lo que nos da una idea concreta del inmenso desajuste entre la demanda de vivienda asequible por parte de la ciudadanía majariega y la raquítica oferta municipal.

Merece la pena recordar al respecto que la normativa vigente atribuye a los municipios, como competencia propia, la **promoción y gestión de la vivienda de protección pública** con criterios de sostenibilidad financiera, en virtud del artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

También es importante destacar la introducción en la nueva Ley antes citada del concepto de **vivienda asequible incentivada**, como figura necesaria para incrementar la oferta a corto plazo. Se trata de un novedoso mecanismo efectivo para incrementar la oferta de vivienda a precios asequibles, considerándose como aquella vivienda de titularidad privada (incluidas las entidades del tercer sector y de la economía social) a cuyo titular la Administración competente otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal, o de cualquier otro tipo, a cambio de **destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler a precios reducidos**, para personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado.

A su vez, mediante la disposición final tercera de la nueva Ley se modula el **recargo a las viviendas desocupadas con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, IBI**, que podrá aplicarse a aquellas viviendas vacías durante más de dos años, salvo causas justificadas de desocupación temporal, tasadas por la ley. A tal fin se establece el incremento del recargo actualmente situado en el 50 por ciento de la cuota líquida del IBI hasta un máximo del 150 por ciento, en función de la duración de la desocupación y del número de viviendas también desocupadas que sean del mismo titular en el término municipal, con el objetivo de reforzar el instrumento de los Ayuntamientos para hacer frente a situaciones de vivienda desocupada a través de la fiscalidad.

Por último, señalar también la insistencia en la nueva Ley en otro aspecto igualmente importante, a saber, el desarrollo de las actuaciones necesarias por parte de las Administraciones públicas competentes y sus entes instrumentales o dependientes, encaminadas a **promover la mejora de las condiciones de habitabilidad, de accesibilidad o de eficiencia energética de los edificios de viviendas, de titularidad pública y privada**.

Se trataría, por tanto, de que, en nuestro municipio, teniendo en cuenta las necesidades detectadas y los instrumentos que la legislación proporciona, se ponga en marcha un **Plan municipal por el derecho a la vivienda** que incluya, cuando menos, tres ejes de actuación para contribuir de manera efectiva al ejercicio del derecho a una vivienda digna y adecuada consagrado constitucionalmente. Dichos ejes responden a los siguientes objetivos:

- 1) Aumentar el parque de vivienda pública de alquiler social
- 2) Propiciar la movilización de vivienda vacía hacia el mercado de alquiler a precios asequibles
- 3) Promover la mejora de las condiciones de habitabilidad y la calidad de las viviendas que lo requieran.

POR TODO LO EXPUESTO EL GRUPO MUNICIPAL MÁS MADRID-IU MAJADAHONDA PRESENTA PARA SU CONSIDERACIÓN POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN LA SIGUIENTE:

PROPUESTA DE ACUERDO

PRIMERO. - Puesta en marcha de un plan para la **construcción de viviendas públicas de alquiler asequible y no descalificable** que permita cubrir las necesidades habitacionales de, al menos, los solicitantes que cumplen actualmente los requisitos en las listas de PAMMASA.

SEGUNDO. - Creación de una **Agencia municipal de alquiler** integrada en PAMMASA, con la finalidad de aumentar la oferta de viviendas privadas en alquiler a precios reducidos. A tal fin ejercerá como intermediaria entre arrendadores y arrendatarios, aportando asesoramiento jurídico y garantías en materia de precios y pagos, contratos, estado de las viviendas y ayudas para su conservación.

TERCERO: Aplicación de las disposiciones legales vigentes en lo relativo al **incremento del IBI a las viviendas desocupadas**, con el objetivo de incentivar su salida al mercado del alquiler y contrarrestar la especulación inmobiliaria. Para ello se modificará la Ordenanza fiscal correspondiente antes del 31 de diciembre del año en curso.

CUARTO. - Poner en marcha un **plan municipal de rehabilitación y reacondicionamiento de viviendas** destinado a mejorar sus condiciones de habitabilidad, eficiencia energética y accesibilidad.

Majadahonda, a 17 de octubre de 2024

Fdo. Daniel Pérez Pinto

Portavoz

Grupo Municipal Más Madrid-Izquierda Unida