

El Grupo Municipal de Izquierda Unida y el Grupo Municipal Socialista, en virtud de lo dispuesto en el artículo 91.4 y 97.3 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, presenta para su inclusión en el orden del día del próximo Pleno de la Corporación, la siguiente **MOCIÓN:**

PARA INSTAR A LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN A DECLARAR CUÉLLAR COMO ÁREA TENSIONADA DE ALQUILER

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.

La Ley por el Derecho a la Vivienda fue una demanda histórica de la sociedad civil y de las organizaciones sociales. Esta Ley tiene potencial para repercutir en las personas en situación más vulnerable: aquellas con más dificultades para disfrutar del acceso a una vivienda digna, adecuada y accesible. En este sentido, incluye avances en el impulso de la vivienda pública, la protección contra desahucios y mecanismos para limitar los alquileres; como es la declaración de zonas tensionadas para limitar los precios, dentro de las competencias de las CCAA.

El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana ha aprobado el Índice de Precios de Referencia, un nuevo servicio para conocer los valores de referencia para el alquiler de una vivienda. Este sistema ofrecerá más transparencia y conocimiento del mercado y servirá de base para controlar el incremento de los precios del alquiler en zonas tensionadas.

El Índice de Precios de Referencia (IPR) es una base de datos pública de contratos de alquiler, creada y actualizada periódicamente con diferentes fuentes de información estatales, autonómicas y locales.

Las zonas de mercado residencial tensionado, habitualmente llamadas zonas tensionadas, son aquellas en las que existe un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, algo que sucede en Cuéllar.

Son dos los indicadores que definen la zona tensionada:

- Que el coste medio del alquiler o la hipoteca, sumado a los suministros básicos de vivienda, superen el 30% de la renta media de los hogares.
- Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya tenido, en los últimos cinco años, un crecimiento acumulado tres puntos porcentuales superior al del crecimiento acumulado del IPC de la CCAA.

El Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda (SERPAVI) diferencia entre viviendas colectivas y unifamiliares. En el caso de las primeras la media de alquiler en Cuéllar es de 357€ y de las segundas 350€.

Afectación a arrendatarios y arrendadores:

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.

Los propietarios tendrán que limitar los precios, aunque los efectos dependerán de factores como el tipo de arrendador o el alquiler previo de la vivienda:

1º-En nuevos contratos firmados en zonas tensionadas, si el arrendador es un gran propietario, el precio del alquiler no podrá superar el máximo contemplado en el Índice de referencia. Tampoco podrá superar el precio que se aplicará en un contrato anterior si la vivienda ya estuviera en alquiler (salvo en el porcentaje de actualización anual permitido, fijado en un 3% para 2024). De entre estas dos limitaciones, se tendrá en cuenta el precio más beneficioso para el arrendatario.

2º-Si el arrendador es un pequeño propietario, no se podrá superar el precio fijado en el contrato anterior si la vivienda ya estuviera en alquiler (salvo en el porcentaje de actualización anual permitido, fijado en un 3% para 2024). Pero en estos casos, el precio sí podría superar el máximo fijado en el Índice de Referencia.

Estas limitaciones no afectan a contratos en vigor. En todo caso, las subidas anuales de estos contratos estarán limitadas a los porcentajes de actualización anuales permitidos (3% en 2024).

La Ley de Vivienda crea un entorno fiscal favorable para pequeños propietarios que pongan en alquiler su vivienda en zonas tensionadas. Se benefician de una reducción del 50% sobre los rendimientos del alquiler. Con ello se busca reducir los precios del alquiler y estimular la oferta a un precio asequible.

Esta reducción puede ampliarse hasta el 90% si se cumplen distintos requisitos, tales como realizar obras de rehabilitación o mejora, acogerse a programas de vivienda incentivada o protegida, alquilar por primera vez a jóvenes en zonas tensionadas o bajar los precios del alquiler en dichas zonas.

Todas estas medidas llevan a la conclusión de que la regulación de los precios de alquiler asegura una rentabilidad económica a largo plazo para los propietarios, equilibrando así el derecho de los propietarios con el derecho de acceso a una vivienda digna.

Cuéllar posee una demanda de vivienda en régimen de alquiler que supera con creces la oferta de la misma. Las personas que desean vivir en nuestro municipio no lo tienen nada fácil por la



escasa disponibilidad de viviendas para alquilar. Los y las jóvenes de nuestro municipio que desean independizarse y personas que han encontrado en Cuéllar y su comarca una oportunidad laboral se enfrentan a un complejo problema para acceder a una vivienda digna.

Es un deber público tomar medidas para fijar población en Cuéllar y que nuestros vecinos y vecinas no deban instalarse en otros municipios anexos o ciudades por falta de oportunidades.

Centrarse únicamente en las iniciativas privadas de construcción de nueva vivienda, no es la solución a los problemas de alquiler y compra.

Desde el Ayuntamiento de Cuéllar se considera prioritario facilitar el acceso a una vivienda pública y así se ha demostrado trabajando los últimos años en recuperar y poner a la venta las veinticuatro viviendas de protección pública de “Niñas Huérfanas” y el arreglo y la puesta en alquiler de dos pisos protección oficial.

Se deben ir adoptando mecanismos que garanticen el cumplimiento efectivo del derecho a una vivienda digna y adecuada. Para ello, es necesaria una cooperación entre todos los niveles institucionales.

Defendemos el cumplimiento del artículo 47 de la Constitución: “todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación”.

Por todo lo cual, los grupos municipales de Izquierda Unida y PSOE formulan esta Moción a fin de que el Pleno se pronuncie sobre la misma y adopten los siguientes:

ACUERDOS

PRIMERO.- Instar a la Junta de Castilla y León a que declare Cuéllar como zona de mercado residencial tensionado.

SEGUNDO.- Instar a la Junta de Castilla y León a poner en marcha canales de información sobre medidas fiscales, eficaces y eficientes, dirigidas a favorecer la función social que puede desempeñar la vivienda deshabitada.

TERCERO.- Que la Junta de Castilla y León inicie los trabajos y gestiones necesarios para desarrollar en Cuéllar:

-Planes de vivienda protegida.

-Planes de construcción de vivienda social pública, tanto en régimen de arrendamiento como en régimen de propiedad.

CUARTO.- Dar traslado de la adopción de los citados acuerdos, a la Consejería de Vivienda, Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, así como a la Consejería de Presidencia de la Junta de Castilla y León.

En Cuéllar, a 23 de abril de 2024