



izquierda unida los verdes
convocatoria por andalucía

Gobierna tu ciudad con
Izquierda Unida

Una ciudad por el derecho a la vivienda y contra la especulación urbanística

***Propuestas para garantizar el derecho de todos los ciudadanos y
ciudadanas a una vivienda, desde el respeto al territorio y desarrollando
alternativas sociales, ecológicas y laborales a la construcción desmedida.***

Desde IULVCA somos conscientes de la importancia que tiene la vivienda en la actualidad y de la gravedad de la situación en la que nos encontramos en estos momentos en la ciudad de Málaga. Concretamente, tenemos que señalar varias cuestiones que guardan una íntima relación:

1. En la actualidad en la ciudad de Málaga (y en la provincia, y en gran parte del territorio andaluz) se está **construyendo de manera compulsiva y descontrolada** como consecuencia de un fenómeno de **especulación inmobiliaria** sin precedentes. Las políticas del PSOE y del PP, durante años, han justificado y amparado este fenómeno bajo el pretexto de que el **aumento de suelo a disposición del mercado y de la construcción de vivienda libre**, haría que los **precios bajasen** considerablemente.

2. Paradójicamente, la realidad es que la vivienda ha experimentado una **espectacular y continuada subida de precios** que ha dejado **sin la posibilidad del derecho de acceso a una vivienda digna** (derecho reconocido en nuestra **Constitución**) a miles de ciudadanos y ciudadanas en Málaga.

3. Paradójicamente, también el **mercado de viviendas vacías en la ciudad de Málaga es superior al que se ha conocido nunca**, y sin embargo el **mercado de vivienda en alquiler es casi inexistente**.

4. Miles de viviendas en Málaga **permanecen cerradas** e incluso muchas de ellas deteriorándose, otras son **compradas y vendidas de inmediato duplicando su precio** sin que ni siquiera sean ocupadas. En definitiva, **miles de viviendas son adquiridas en Málaga únicamente con el objetivo de la especulación inmobiliaria**, y la vivienda ha pasado de **ser un derecho constitucional de todos/as a ser un negocio, un objeto más del mercado** sin prestar ninguna consideración a ciudadanos y ciudadanas.

5. Paralelamente a todo esto, el fenómeno de construcción desmedida y la continua excusa de los gobiernos de PP y PSOE de la bajada de precios para seguir construyendo, ha dado también lugar a un **escandaloso deterioro de nuestro patrimonio natural y cultural**, creando una situación de facto en la cuál absolutamente **todo es susceptible de ser recalificado, destruido y construido: bosques, playas, parques y parajes naturales protegidos, zonas agrícolas, espacios de interés arqueológico, ...** Dando lugar a uno de los mayores deterioros de nuestro patrimonio natural y cultural en la historia reciente de nuestra ciudad.

De esta manera se están viendo amenazadas zonas de alto valor ecológico como el Parque Natural de los **Montes de Málaga**; o agrícola, como la verdadera “despensa” de Málaga: el **Valle del Guadalhorce**, por su enorme fertilidad, y que llega hasta la ciudad a través del Distrito de Campanillas, sustituyéndose huertas productivas por urbanizaciones.

6. Al mismo tiempo, **miles de familias se encuentran fuertemente endeudadas y/o con serios problemas económicos** para poder acceder a una vivienda, mientras que las **entidades bancarias multiplican de manera exponencial sus beneficios** ante esta situación.

Como respuesta de urgencia a esta preocupante situación planteamos en este apartado nuestras propuestas, una serie de medidas contundentes que respondan a la **ruptura con el concepto de vivienda como negocio**, para pasar al concepto de **derecho constitucional de todos los ciudadanos y ciudadanas**. Y como **ruptura** también, con el **fenómeno de especulación** poniendo rotundamente freno a la **mentira de “mayor construcción - bajada de precios”** que deteriora nuestro patrimonio de forma alarmante, mientras nuestro municipio deja de ser verde para pasar a ser gris y estar completamente repleto de viviendas vacías inaccesibles.

Por todo ello proponemos:

1. Se promoverá una **política municipal de vivienda contundente**, considerándose el suelo del municipio como **un recurso esencial al servicio de todos los malagueños**, por lo que su **clasificación y recalificación sólo debe responder al interés general y no a políticas de especulación urbanística**.

El suelo municipal se destinará en su **totalidad** a actuaciones de vivienda protegida y a **equipamientos e infraestructuras y demás dotaciones de interés público** para la ciudad, paralizando toda operación de venta para uso privado. Esto conlleva que sólo puedan ser usados como **zonas verdes**, para instalación de **edificios públicos**, o para la construcción de **vivienda protegida**. El objetivo es convertir al **Ayuntamiento** en el **promotor de vivienda de protección mediante la promoción pública en el suelo municipal, sea en propiedad o, muy preferentemente, en alquiler**. El suelo de las VPO en venta será **derecho en superficie** y no propiedad de pleno dominio.

2. El **100% de las nuevas reclasificaciones para uso residencial, sean de iniciativa pública o particular, estarán reservadas a vivienda protegida, sean en propiedad o en alquiler. En la revisión del Plan General se establecerán reservas para vivienda protegida en los sectores de uso residencial existentes pendientes de desarrollo que garatizen en conjunto un mínimo del 70%**.

En todo caso, tanto en la promoción de suelos municipales, como en los sectores de uso residencial en general, el **Ayuntamiento apoyará la promoción cooperativa de viviendas** y las demás iniciativas públicas (Universidad, etc.) siempre que contribuyan a los **objetivos públicos de vivienda**, tengan **fines sociales** y no sean especulativas.

3. **Incremento del gasto público en la construcción o puesta en el mercado de vivienda protegida, preferiblemente de promoción pública y en ayudas directas al alquiler**, de forma que se garantice el acceso a una vivienda digna a todos aquellos ciudadanos con limitaciones económicas que les impidan costeársela sin una pérdida significativa de su calidad de vida.

4. Apostar siempre por la **recuperación de las viviendas ya existentes** y puesta en mercado de las que estén **vacías antes que por la nueva construcción**. Se **incentivará el alquiler** de estas viviendas, al mismo tiempo que se gravará la vivienda vacía con un impuesto anual. Aumentando la **presión fiscal y de forma exponencial en relación al número de viviendas acumuladas y tiempo de desocupación**, para todas aquellas personas físicas o jurídicas poseedoras de **viviendas secundarias** y, sobre todo, para los **poseedores de viviendas vacías**.

5. **Dentro del Instituto Municipal de la Vivienda, se creará la Agencia Pública de Alquiler, con el objetivo de poner en el mercado de las viviendas vacías, así como el fomento del alquiler entre los ciudadanos y ciudadanas**.

6. **El Instituto Municipal de la Vivienda también tendrá entre sus objetivos prioritarios la rehabilitación de zonas altamente degradadas, especialmente en la zona del centro histórico**, pero muy también muy decididamente en nuestros barrios, espacios cada vez más olvidados y con una pérdida de calidad de vida por el deterioro físico y social existente.

7. **Desde las políticas municipales de vivienda, se luchará con la marginación y exclusión social. Primero** erradicando el chabolismo y la infravivienda, **y segundo, poniendo a disposición municipal un parque suficientes de viviendas que sirvan para cubrir la prestación de alojamiento alternativo, recursos que dependerán del Área de Derechos Sociales**.

8. Al mismo tiempo y acorde con los derechos reconocidos en la **Carta Ciudadana de Derechos Sociales**, las políticas municipales tendrán por objetivo garantizar:

- ✓ Acceso a una vivienda, en propiedad o alquiler, destinando para dicho concepto no más del 30% de los ingresos individuales.
- ✓ **Acceso a una vivienda adaptada a las necesidades de cada núcleo familiar y a cada persona. A nivel genérico, se promoverán las siguientes modalidades de vivienda:**
 - **Vivienda de alquiler para personas jóvenes o mayores sin cargas familiares**
 - **Viviendas de alquiler para familias monoparentales, con 1 o 2 habitaciones, dependiendo de las cargas familiares.**
 - **Viviendas de alquiler para familiar de riesgo social, de 1 a 4 habitaciones, dependiendo de las cargas familiares.**
 - **Viviendas adaptadas físicamente para las personas con problemas de movilidad, sea por la edad o por su discapacidad.**
 - **Viviendas para personas dependientes con servicios comunes (limpieza, comedor...)**

También se potenciará un Plan Municipal de **Autoconstrucción**, localizando zonas específicas para ello y con derecho en superficie cuando se trate de suelo público

9. Promover la creación de una **agencia de control del fraude inmobiliario** que prevea unas garantías mínimas en la oferta inmobiliaria, bien sea en obra nueva o en vivienda usada. Esta agencia también debería disponer de un cuerpo de inspectores eficaz que acabe con los abusos y el fraude inmobiliario sobre la vivienda libre o en régimen de alquiler y, en el caso de viviendas protegidas, que realice un control estricto sobre los sobrepuestos impuestos por el promotor y el uso que se hace de las mismas por parte de los adjudicatarios, de manera que se evite a toda costa que esas viviendas protegidas vuelvan a engrosar la oferta a precios de mercado.

10. **Establecimiento de criterios de sostenibilidad medioambiental y de objetivos sociales concretos a la hora de elaborar los planes de vivienda.**

11. Reducción del consumo de espacio urbano extensivo y disperso: Apuesta irrenunciable por el modelo de **CIUDAD COMPACTA**.

12. **Control y destrucción de las edificaciones ilegales**, haciendo cumplir estrictamente la ley. En cualquier caso, el control de edificaciones ilegales será personalizado, y no se recurrirá a la destrucción de estas edificaciones como medida siempre y cuando se cumpliesen rigurosamente determinadas condiciones: estas viviendas no podrían utilizarse para la especulación, venta, o cambio de uso,...

13. **Preservar y conservar las zonas de especial interés medioambiental** que rodean la ciudad de Málaga, desarrollando la propuesta del **Cinturón Verde de Málaga**, definiendo un territorio que quedaría totalmente al margen del planeamiento urbanístico.

14. **Conservación de paisajes agrarios de especial interés o tradicionales en nuestra ciudad**, como los **cítricos de la cuenca del Guadalhorce**

15. Instar a la administración central, a la realización de **informes mensuales rigurosos, amplios e imparciales sobre la evolución de los precios tanto de la vivienda libre, como de la vivienda usada y el suelo**. Se ha de garantizar también que los medios de comunicación públicos hagan referencia expresa a estos datos en contraste a los emitidos por entidades privadas. Asimismo, en las tasaciones de nuevas viviendas, se ha de informar claramente de los costes derivados del precio del suelo y de la construcción.

16. Instar a la **inclusión del coste de la vivienda en régimen de compra y alquiler en el Índice de Precios de Consumo**, de manera que se tenga una medida real de la inflación soportada por la ciudadanía.