

MOCIÓN QUE PRESENTA EL GRUPO MUNICIPAL DE UNIDAD VECINAL EGABRENSE SOBRE MEDIDAS PARA EL ACCESO DE LOS JÓVENES A LA VIVIENDA

Por todos es sabido que la precariedad laboral y los bajos salarios impiden que una buena parte de los jóvenes españoles, y por ende los de nuestra localidad, puedan acceder a una vivienda en propiedad. Ni tienen capacidad para pagar la entrada inicial ni un trabajo estable para hacer frente a la hipoteca, además de los altos precios que presenta el parque residencial existente. El alquiler, muchas veces compartido debido a los precios elevados, o seguir con la familia son las únicas alternativas para muchos de ellos.

Desde que comenzó la crisis económica en 2008, para la mayoría de los jóvenes el acceso a la propiedad de una vivienda se ha convertido en un obstáculo infranqueable. Por un lado, la alta tasa de paro y los empleos irregulares se traducen en una falta de capacidad de compra, es decir, una persona joven tiene grandes dificultades para adquirir una vivienda a causa de la diferencia entre los ingresos que percibe y el precio que debe pagar. Por otro, hay un problema de falta de capacidad de pago si se tienen en cuenta la cuota máxima que se puede pagar por una hipoteca y los ingresos bajos y fluctuantes de este segmento de la población.

Esta realidad provoca que en los últimos años haya disminuido drásticamente el porcentaje de propietarios jóvenes. A día de hoy la mayoría de ellos se ven obligados a optar por el alquiler cuando se emancipan. Sin embargo, es precisamente en este mercado de alquiler donde se están registrando los mayores incrementos de precios, por lo que a muchos jóvenes no les queda más remedio que retrasar la fecha de su emancipación, compartir el alquiler o recurrir a la ayuda de los padres.

Desde nuestro punto de vista, son dos los condicionantes principales que inciden en que los jóvenes puedan fijarse al territorio, es decir, permanezcan en su localidad natal o de residencia habitual y no se vean obligados a abandonar sus raíces, éstos son la posibilidad de conseguir un trabajo digno y la de encontrar un recurso habitacional adecuado, o lo que es lo mismo, una vivienda. Sin estas premisas continuaremos con la sangría de personas jóvenes que buscan su futuro en otros lugares al no poder obtenerlo en el que le es propio.

Si bien las administraciones locales carecen, en líneas generales, de instrumentos que puedan dar lugar a la generación de empleo; en el caso de la vivienda sí existen mecanismos que puedan minimizar la frustración de no tener una vivienda propia donde poder habitar.

Las administraciones públicas, ya sean de carácter estatal o autonómico, han desarrollado de manera insistente gran número de planes en materia de vivienda, planteando múltiples programas de actuación en la mayoría de los ámbitos de influencia de este vital asunto.

Así, actualmente se encuentra en vigor el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. Dicho plan contempla en su capítulo IX el epigrafiado como “Programa de ayuda a los jóvenes”, que incluye dos medidas, una denominada “Ayuda para el alquiler de vivienda habitual y permanente” y otra cuya nomenclatura es “Ayuda para la adquisición de vivienda habitual y permanente localizada en un municipio de pequeño tamaño”. Esta última va dirigida a poblaciones de menos de 5.000 habitantes, por lo que Cabra queda fuera de su ámbito de actuación.

En nuestra Comunidad Autónoma, la norma que hasta hace poco tiempo ha regido esta delicada materia ha sido el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. En esta norma también se incluyen ayudas al alquiler, aunque de manera genérica y no acotada para jóvenes y, por otro lado, contempla una serie de programas que, desde Unidad Vecinal Egabrense, pensamos que podrían ser muy interesantes para posibilitar el acceso de los jóvenes a su primera vivienda. En este sentido, cabe destacar el denominado “Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción”, enmarcado en el Capítulo III –Medidas de carácter habitacional-, sección 1ª.

Esta opción constructiva también es recogida en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Cabra, en el epígrafe “objetivos” y, concretamente, en el apartado 2.7.2, códigos de estrategia E2.4 y códigos de planes de acción P2.4.1 (enajenación de solares municipales con objeto de autoconstrucción para jóvenes) y P2.4.2 (gestión de acciones formativas para ejecución de VPO).

Volviendo a lo recogido en el Plan de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020, de ámbito andaluz, reproducimos a continuación las principales características del programa destinado a autoconstrucción de viviendas, y que nosotros entendemos, al igual que nuestro Plan Municipal, podría tener como objetivo principal el sector joven de la sociedad egabrense. Así, el artículo 44 (objeto) nos dice:

“Es objeto del presente Programa la construcción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias mediante aportación del trabajo personal, con la colaboración de la Administración Local en el proceso, consiguiendo con ello una importante reducción de los costes y la participación directa en todo el proceso del destinatario final de la vivienda.

Artículo 45. Agentes intervinientes:

1.- “Los ayuntamientos, entidades locales o promotores públicos cederán gratuitamente a las personas autoconstructoras, constituidas en cooperativa, la propiedad o el derecho de superficie del suelo o edificio para su rehabilitación, sobre el que se llevará a cabo la promoción, y asumirán a su costa los impuestos, tasas y gravámenes y arbitrios que graven la promoción, así como el estudio geotécnico.

2.- La Consejería competente en materia de vivienda se hará cargo de la redacción de los proyectos técnicos y la dirección técnica de las obras, así como del plan de seguridad y salud. Aportará también su colaboración técnica en la puesta en marcha de la cooperativa. Mediante orden de la Consejería competente podrán regularse ayudas económicas a la cooperativa destinadas a financiar los materiales necesarios para la ejecución de las obras, en función de las disponibilidades presupuestarias existentes, hasta un máximo de 20.000 euros por vivienda.

3.- Las personas autoconstructoras aportarán su propia mano de obra. Se agruparán en cooperativa de viviendas, a fin de dotarse de personalidad

jurídica única, y actuarán como personas promotoras y constructoras de la actuación, asumiendo las obligaciones derivadas de dicha condición.

Artículo 46. Condiciones de los suelos:

En el caso de construcción de viviendas de nueva planta, los suelos sobre los que se ejecuten las actuaciones dispondrán de planeamiento urbanístico aprobado que permita el uso residencial. Asimismo, deberán ser aptos para la edificación de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística, estar libres de gravamen que impida la ejecución total o parcial de las obras y ser idóneos geotécnicamente para su ejecución.

Artículo 47. Procedimiento:

1.- El procedimiento para la declaración de la actuación protegible de viviendas en régimen de autoconstrucción se regulará mediante orden de la Consejería (fue reglada a través de Orden de 4 de julio de 2018 de la Consejería de Fomento y Vivienda).

2.- Las actuaciones de viviendas de autoconstrucción se desarrollarán mediante convenios de ejecución entre la Consejería competente en materia de vivienda, el Ayuntamiento, las entidades locales o promotores públicos y la cooperativa de personas autoconstructoras. Estos convenios recogerán los compromisos entre las partes, los plazos de ejecución de las obras y cuantos extremos sean necesarios para su correcta gestión y ejecución.

Artículo 48. Selección de las personas autoconstructoras:

La selección se efectuará por el Ayuntamiento del municipio donde se ubique la actuación, mediante convocatoria pública, en la que participarán las personas interesadas inscritas en los Registros Municipales de Vivienda Protegida, pudiendo tenerse en cuenta su experiencia en la construcción o participación en los módulos de formación profesional, u otros programas de formación, primando la variedad de especializaciones constructivas entre ellos.

La regulación de este programa de autoconstrucción de viviendas, antes reseñada, añade la posibilidad (creemos que muy acertadamente) de la autopromoción de viviendas protegidas de régimen especial, por personas constituidas en cooperativas de viviendas, que no serían autoconstructoras, seleccionadas a través de los Registros Municipales de Vivienda Protegida, incluyendo los mismos beneficios que para el programa de autoconstrucción, salvo el de la subvención para la financiación de los materiales de construcción.

Para poder acceder a la declaración de actuación protegible de viviendas en régimen de autoconstrucción y de viviendas protegidas de régimen especial en autopromoción y concesión de las ayudas destinadas a su financiación, es necesario acordar la solicitud por parte de nuestro ayuntamiento dentro de las convocatorias que a tal efecto realiza la Junta de Andalucía.

Por otro lado, la actual Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio publicó en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (20-05-2019) el Acuerdo de 14 de mayo de 2019, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la formulación del Plan Vive en Andalucía 2020-2030, desarrollado a través de Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula dicho Plan de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

Si bien dicho Plan de vivienda no incluye dentro de sus programas la autoconstrucción de viviendas y aunque sí lo hace con la autopromoción, aunque las limitaciones y restricciones que presenta la nueva redacción de estas actuaciones con respecto al Plan anterior son más que notables, hay que hacer mención que en su Disposición Adicional sexta informa que “continúan vigentes las órdenes de desarrollo de los programas y las bases reguladoras para la concesión de las ayudas contenidas en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, en tanto en cuanto no sean derogadas expresamente”.

Por otro lado, podemos tomar en consideración la importancia que tiene la posibilidad de que los jóvenes puedan acceder a un contrato de alquiler de vivienda con unas condiciones que permitan la viabilidad del arrendamiento. En la normativa vigente nos encontramos, como hemos comentado anteriormente, con las ayudas al alquiler para jóvenes establecidas en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, así como las

reflejadas en el Plan Vive en Andalucía 2020-2030, que están referenciadas a las anteriores, siendo ambas ayudas incompatibles entre sí.

Creemos que nuestro ayuntamiento debe apostar por estas líneas de ayudas al alquiler para jóvenes, coadyuvando a que se puedan emancipar las personas jóvenes de nuestra localidad que no hayan podido acogerse a las ayudas emanadas de otras administraciones y que tengan unos recursos precarios. Igualmente, esta actuación municipal podría ayudar a que se pusiesen en el mercado del arrendamiento inmuebles que actualmente se encuentra vacíos y sin utilidad social alguna.

Dado lo anteriormente expuesto es por lo que solicitamos al pleno la aprobación de los siguientes puntos:

- Autorizar al Sr. Alcalde de Cabra a la presentación de la solicitud de declaración de actuación protegible de viviendas de autoconstrucción/autopromoción en régimen de concurrencia competitiva cuando tenga lugar la convocatoria correspondiente por parte de la Junta de Andalucía.
- Compromiso de prestar apoyo a la gestión de la actuación, entrega de las ayudas a las cooperativas de viviendas y, en su caso, actuar como sustituto legal de la entidad beneficiaria, a efectos del cobro de las ayudas.
- Autorizar al Sr. Alcalde, en caso de ser aprobada la solicitud de declaración de actuación protegible, para la firma del convenio de ejecución previsto en el artículo 16 de la orden de 4 de julio de 2018, que regula el programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción, y que sería rubricado junto a la Consejería competente y la cooperativa de viviendas.
- Cesión gratuita de la propiedad, o el derecho de superficie del suelo o edificio para su rehabilitación (previo estudio por parte de la Delegación de Urbanismo de las zonas susceptibles de ser utilizadas para este proyecto), así como certificación de que los mismos son aptos para el desarrollo de la actuación conforme a lo establecido en la normativa urbanística vigente, permitiendo la materialización de las viviendas.

- Suscribir convenio entre nuestro ayuntamiento y la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación para actuar como entidad colaboradora para la gestión de proyectos incluidos en el vigente Plan de Vivienda de la Junta de Andalucía o en los recogidos en planes anteriores y que se encuentren aún en vigor, de acuerdo a lo establecido en el artículo 83 de la ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
- Establecer en el próximo presupuesto municipal para el ejercicio 2021 una cantidad adecuada destinada a la ejecución de un plan de ayuda al alquiler de vivienda dirigido a los jóvenes de nuestra localidad, encaminado a incentivar la emancipación de los mismos y, en la medida de lo posible, a evitar que se marchen de nuestra localidad. Igualmente, se deberán redactar unas bases que rijan este programa de actuación y que, obviamente, deberán ser aprobadas en pleno.

Cabra, 17 de septiembre de 2020
PORTAVOZ GRUPO MUNICIPAL U.V.E.

Fdo.- Manuel Carnerero Alguacil

**SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE
CABRA.-**