

MOCIÓN QUE PRESENTA EL GRUPO MUNICIPAL DE UNIDAD VECINAL EGABRENSE AL AYUNTAMIENTO PLENO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL.

Hace pocas fechas se publicó en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía el Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda. Dicho Decreto reflejaba en su exposición de motivos: “La dificultad de las personas jóvenes, de las familias con escasos recursos y de los colectivos vulnerables para acceder a una vivienda en compra o en alquiler se ha visto incrementada en los últimos años por la precariedad laboral, los bajos salarios, el alto índice de desempleo y la crisis financiera. Los datos arrojan una escalada de precios y un aumento considerable en la demanda de viviendas, especialmente en alquiler. Según el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, el 11,4% de los hogares en Andalucía viven el régimen de alquiler, una cifra que ha aumentado notablemente en la última década. Sin embargo, la oferta disponible no ha crecido a un ritmo suficiente para satisfacer esta demanda”.

Aunque la mayoría de los hogares de Andalucía (alrededor del 76%) se forman en viviendas en propiedad, la demanda de compraventa ha disminuido progresivamente debido a los altos precios y a las crecientes dificultades para acceder a financiación y al esfuerzo salarial necesario”.

Coincidimos en la enorme dificultad que supone para gran parte de la ciudadanía el acceso, ya sea en propiedad o en alquiler, a una vivienda digna, tal y como establecen la Constitución Española y el Estatuto de Autonomía de Andalucía. Esta circunstancia no es ajena a las personas que habitan en Cabra, más aún cuando nuestra ciudad, según los portales más significativos en nuestro país relacionados con el mercado inmobiliario (“Indomio” e “Idealista”) presenta los precios más elevados de venta de viviendas en las localidades de la provincia de Córdoba con características similares a la nuestra.

Desde Unidad Vecinal Egabrense, como estamos completamente seguros sucede en el resto de formaciones políticas locales, entendemos como un problema absolutamente prioritario la posibilidad y necesidad de ejercer acciones encaminadas a, como mínimo, paliar el déficit de viviendas de protección oficial en nuestra ciudad. Por ello, queremos recordar las propuestas que hemos realizado para su debate plenario desde que tenemos representación en el Consistorio egabrense.

- En sesión plenaria de 27 de enero de 2020 se debatió una moción para la construcción de viviendas de protección oficial destinadas a personas mayores en la UE 14 (zona del Junquillo). Fue rechazada con los votos en contra del grupo municipal del Partido Popular al entender, entre otras cosas, que la inversión debía ser privada. Curiosamente, en este mismo lugar va a invertir nuestro ayuntamiento para construcción de 6 viviendas de protección oficial y

régimen especial, algo que aplaudimos, aunque se estuvo en contra cuando lo propusimos para personas mayores y enmarcado dentro de la normativa específica para estos posibles beneficiarios.

- En el pleno de 28 de septiembre de 2020 se aprobó por unanimidad una moción relacionada con medidas para el acceso de los jóvenes a la vivienda. Entre otros aspectos, se debatió sobre la autopromoción/autoconstrucción de viviendas y ayudas al alquiler para jóvenes. Esto último sí se ha llevado a efecto (aunque diferimos en la redacción de las bases de adjudicación), pero sobre el resto de medidas no tenemos conocimiento que se hayan efectuado gestiones para ser llevadas a la práctica.
- El 30 de enero de 2023 se aprobó por unanimidad una moción que propusimos para la actualización del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, aunque desconocemos si se ha hecho algo al respecto.
- El 29 de abril de 2024 fue rechazada una propuesta que elaboramos sobre la ejecución de viviendas intergeneracionales de protección oficial.

Asumiendo con muy positivas las acciones que se han llevado, o se van a llevar a cabo, relacionadas con las subvenciones a jóvenes para alquiler de vivienda o la próxima construcción de 6 viviendas de protección oficial de régimen especial, entendemos que son medidas que deben ser cumplimentadas con otras de mayor calado y que puedan coadyuvar de manera notable al propósito común de mejorar la posibilidad de acceso a una vivienda digna sobretodo de nuestros convecinos más vulnerables.

En este sentido, e intentando ser lo más ajustados posible a los planes de acción en materia de acceso a la vivienda y aprobados por nuestro Ayuntamiento, creemos que se puede, y debe, intentar llevar a efecto las siguientes propuestas (incluidas en su mayoría en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo):

- Dentro del contenido del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, encontramos el Objetivo señalado con el número 2 y epigrafiado con el título “Promoción de vivienda y alojamiento”. Su apartado 2.4.1 nos presenta el siguiente Plan de Acción: Enajenación de solares municipales con objeto de autoconstrucción para jóvenes y su justificación es la que sigue:

* “La dificultad de acceso a la vivienda para jóvenes, así como la falta de formación de la mano de obra en el sector de la construcción y la práctica ausencia de mujeres en el mismo, hacen que esta medida consiga cumplir un cúmulo de objetivos. Las experiencias de autoconstrucción se suelen enmarcar en acciones formativas, en las que los alumnos serán propietarios de las viviendas en las que participan siendo su trabajo parte del pago. No sólo es una buena oportunidad para el acceso de la mujer a este sector en el que no sólo está subrepresentada, sino que está totalmente ausente. Actualmente el Ayuntamiento no posee solares edificables para esta tipología. Sin embargo sí cuenta con propiedades con el número de identificación 6 y 7, en una unidad de ejecución que puede

promover para así obtener dichos solares. Los costes a asumir serían los correspondientes a los dos solares en reparcelación, procediendo a la venta de 12 de las 25 parcelas que recibiría por este concepto en la reparcelación a precio de VPO.

- En el apartado 2.1.2 “Enajenación de solares municipales con objeto de autopromoción”, se describe la justificación de la propuesta:

* “Es deseable que el Ayuntamiento otorgue un fin a todos los solares de su propiedad, y los gestione en dicho sentido, contribuyendo con ello al objetivo del bien común que tiene encomendado, así como los objetivos propios de este PMVS. En concreto, se ha identificado el inmueble nº 16 (parcela MC8-A del PAU R2) de la ficha de patrimonio como el más apto para su enajenación mediante licitación en concurso público. El objetivo prioritario debe ser que su destino sea viviendas de protección oficial (fin vinculado) para colectivos especialmente vulnerables. Para ello el Ayuntamiento anunciará con antelación su intención de manera que los potenciales demandantes puedan acceder a registrarse en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. Posteriormente estudiará el conjunto de los inscritos y habilitará un pliego para su enajenación en el que otorgue las prioridades que crea convenientes según informe de los servicios sociales y de acuerdo a la normativa vigente. El régimen objetivo de este plan de acción es el de autopromoción en cooperativa, pero alternativamente y siempre que exista oferta puede sustituirse por promoción privada. Los solares pueden dividirse de cara a facilitar la gestión”.

- Apartado 2.2.1 “Enajenación de solares municipales con objeto de promoción de VPO”. Justificación:

* Igual que la recogida en el apartado anterior, aunque se incluye también la parcela 15 del PAU R2 (MC4). También se modifica el régimen objetivo, siendo en esta ocasión la promoción de VPO llevada a cabo por promotores profesionales. Ello complementa el fomento de la autopromoción, ya que ésta es más compleja y a la vez puede no ser apta para todas aquellas personas incluidas en colectivos vulnerables. Los solares pueden dividirse de cara a facilitar la gestión.

- Apartado 2.3.1 “Acuerdos con la Administración competente para la construcción de vivienda protegida y vivienda pública”. Adjunta la siguiente justificación:

* “El sector residencial R2 desarrollado en su momento por la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, cuenta con una importante bolsa de suelo que fue enajenado en su mayor parte para la construcción de VPO en un proceso realizado en el año 2008. El pliego del concurso público establecía una obligación de edificación de dos años. Transcurridos 10 (ahora serían 17) tan sólo se han finalizado dos manzanas y otra está prácticamente finalizada. Ni las parcelas propiedad de la sucesora de EPSA, AVRA, ni ninguna de las demás adjudicatarias, ni el propio Ayuntamiento han cumplido con el deber de edificar. Dada la demanda existente de VPO, es justificado que a falta de

iniciativa privada y siendo la principal propietaria la institución encargada en Andalucía de promover vivienda pública, está más que justificado que utilice dichos suelos de su propiedad para promover vivienda para venta y alquiler. El Ayuntamiento debe realizar las gestiones oportunas para comprometer dicha iniciativa”.

- Apartado 2.5.2 “Enajenación de solares municipales mediante fórmulas de permuta en especie”. Justificación:

* Fórmula alternativa a la promoción, que tiene menor complejidad en la gestión aunque mayores riesgos, ya que depende de la finalización de la promoción para la obtención del pago. Por tanto, dependerá de la solvencia de la promotora, pudiendo ésta ser privada o pública. Se tendrá en cuenta que el pago en especie contendrá los costes de la operación, para evitar que la misma suponga desembolso para el Ayuntamiento. El solar identificado para este fin es el número 15, también vinculado al plan de acción P2.2.1, en el que se dispondrá de parte del mismo. La consecución de esta medida llevaría al Ayuntamiento a hacerse con al menos cuatro viviendas”.

- En el documento denominado “Análisis del Parque de Viviendas”, incluido dentro del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, podemos constatar que en 2016 había en Cabra 1.426 viviendas vacías, 512 de las mismas en el núcleo urbano. Lógicamente, parece deseable que se pudiesen poner en el mercado de alquiler un número considerable de las mismas, lo que permitiría cierto alivio para las personas que buscan con avidez un inmueble para poder arrendar, pues son escasos los que están disponibles y, sobre todo, con unos precios cada vez más disparados y, en ocasiones, disparatados. Para ello puede ser interesante que nuestro Ayuntamiento informase a la ciudadanía en general de la publicación del Real Decreto Ley 1/2025, de 28 de enero, por el que se aprueban medidas urgentes en materia económica, de transporte, de Seguridad Social, y para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad. Dicho Real Decreto recoge en su artículo 76 la aprobación de una línea de avales por cuenta del Estado para la cobertura en caso de impago en el alquiler de la vivienda, destinada a inquilinos con menos de 35 años o personas vulnerables y, como no puede ser de otra manera, con una renta de alquiler que no supere el índice estatal de referencia. Por ello, creemos que tanto lo estipulado en este Real Decreto, como su posterior regulación, debe ser objeto de información desde nuestro Ayuntamiento con el propósito antedicho de poner en el mercado del arrendamiento viviendas que actualmente están vacías, pues existirá una garantía por parte del Estado y, por otro lado, irá dirigido a sectores de la población con evidentes dificultades para encontrar vivienda de alquiler.
- El Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 3 de marzo de 2025, ofrece una serie de medidas tendentes, entre otros aspectos, a ampliar el suelo disponible para la construcción de viviendas de protección

oficial. Así, su artículo 2.3 nos dice: “En las parcelas y edificios calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso, pormenorizado o alternativo, de servicio de oficinas o de establecimiento de alojamiento turístico podrá autorizarse como uso alternativo el residencial de vivienda protegida. Igual régimen se establece para las parcelas calificadas de dotacional privado que no tengan asignado un destino específico o que estén calificadas con el uso genérico de interés público y social, si las viviendas protegidas se destina de forma permanente al alquiler. Estas previsiones no requieren de la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística si se cumplen una serie de condiciones que se detallan posteriormente”.

Creemos que sería conveniente que se estudiase por parte de nuestro Ayuntamiento la posibilidad y conveniencia de llevar a cabo modificaciones en la ordenación urbanística de nuestra localidad en el sentido expresado en esta norma. Por otro lado, debemos reconocer que algunas de las medidas que se incluyen en este Decreto no nos parecen acertadas, como la elevación de los límites de ingresos para poder acceder a las viviendas de protección oficial o la posibilidad de eludir el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

Hasta aquí, las propuestas en materia de vivienda protegida que planteamos para su estudio (todas basadas en normas de carácter local, autonómico o estatal) y, en consecuencia, debemos proponer al ayuntamiento pleno para su posible aprobación cómo podemos afrontar la ejecución de todas o parte de las acciones arriba detalladas. Para ello, volvemos a retomar el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, donde en su objetivo P3.1.3 nos insta a la elaboración de un Plan Estratégico Municipal en materia de acceso a la vivienda. Su justificación es la siguiente: “La política local puede afrontarse desde la mera suma de acciones más o menos planificadas, según compromisos electorales o acciones arbitrarias de gobierno, o como la implementación de un plan estratégico, desarrollado por expertos para el ámbito municipal. Este plan, a semejanza del PMVS, ha de incluir un análisis pormenorizado de la situación actual, a fin de detectar los factores internos que lo caracterizan, fortalezas y debilidades, así como los externos que lo condicionan, oportunidades y amenazas. Debe contar con la participación ciudadana, de forma estructurada y comprometida, de manera que sea el fiel reflejo del deseo de la ciudadanía y pueda trascender el ámbito político para convertirse en un compromiso social de ciudad”.

En base a lo anteriormente expuesto, proponemos al ayuntamiento pleno la posible aprobación del siguiente punto de acuerdo:

- Entendiendo que la Mesa de la Vivienda creada en nuestro Ayuntamiento puede ser el órgano adecuado, proponemos que en su seno e invitando a todos los sectores de la ciudadanía egabrense que puedan aportar sus conocimientos y experiencia en un asunto tan delicado y necesario como es facilitar el acceso a una vivienda digna, sobre todo de los sectores de nuestra sociedad más vulnerables, se estudien las medidas reseñadas en el cuerpo de esta moción, así como todas aquellas que se considerasen oportunas, planificando su posible ejecución y haciéndolo de la forma más participativa y objetiva posible.

Cabra, 15 de mayo de 2025
PORTAVOZ GRUPO MUNICIPAL UVega

Fdo.- Manuel Carnerero Alguacil

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