



PLATAFORMA POR UNA VIVIENDA DIGNA

Web: <http://www.viviendadigna.org>

E-mail: info@viviendadigna.org

"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. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos." Art. 47 de la Constitución Española de 1978.

La ausencia de un mecanismo de control democrático en el caso de omisión de las disposiciones contenidas en la Carta Magna, ha causado que nuestros sucesivos gobiernos en sus diferentes instancias –nacional, autonómico y local- se hayan olvidado sistemáticamente de buscar fórmulas que garanticen la aplicación de un artículo que recoge un derecho básico de todo ciudadano: el acceso a una vivienda digna. Esta dejación de obligaciones ha causado que:

- Se haya producido una escalada desorbitada de los precios de la vivienda frente a los salarios en todo el territorio nacional, entre 1987 y 2005 los precios de la vivienda se han incrementado más de un 250%, mientras que los salarios apenas se han incrementado por encima del IPC. (1)
- Que el acceso a la vivienda por parte de ciertos sectores de la población se haya convertido en algo prácticamente imposible con esfuerzos medios de compra que en el caso de los jóvenes, involucran en algunas comunidades cerca del 90% del salario de un joven y del 60% en el caso de una pareja joven, lo que unido a los también altísimos precios del alquiler, se traduce en una bajísima tasa de emancipación a nivel nacional del 40% y en unos niveles preocupantes de endeudamiento familiar para aquellos que sí han conseguido emanciparse. (2)
- Proliferen las viviendas vacías y secundarias que, en la mayoría de los casos, son mantenidas así con fines especulativos: En España según el último censo de población y viviendas realizado en el año 2001, hay 3.091.596 viviendas vacías, a las que si se suman las 3.351.300 viviendas secundarias, encontramos un total de 6.442.896 viviendas que o bien no se usan, o bien se emplean con una intensidad reducida. (3)
- Se haya producido una drástica reducción de la construcción de viviendas de protección pública, precisamente en un momento de coyuntura tan difícil respecto al acceso a la vivienda: Si en 1980 se construyeron 120.000 viviendas de protección oficial en todo el territorio nacional, en el año 2004, se han construido tan solo 55.640, lo que no alcanza siquiera un 7% del total de viviendas construidas. La escasa proporción de viviendas de protección oficial respecto a la vivienda libre, ha favorecido los focos de exclusión social en los barrios de menor poder adquisitivo. (4)
- Se haya experimentado que el crecimiento de la economía española se apoye en un recurso de dudosa sostenibilidad como es la construcción y que se haya producido una atracción masiva de la inversión privada con fines lucrativos sobre un bien de primera necesidad como es la vivienda. El encarecimiento derivado de este incremento de demanda ha provocado que a un amplio sector de la población, se le niegue el acceso a ese bien de primera necesidad y a otro gran sector, le suponga endeudamientos por periodos de hasta 40 y 50 años. Como datos significativos, la construcción contribuyo en 2003 con un 22% al aumento de la riqueza nacional y la inversión extranjera en inmuebles españoles crece cada año, mientras en el resto de áreas disminuye, y ya supone un 40,5% del total de la inversión extranjera directa en nuestro país. (5)
- Haya descendido la calidad de vida de la mayoría de los ciudadanos en la mayoría de las capitales y se haya permitido que los barrios céntricos, con infinidad de viviendas vacías, no tengan un adecuado relevo generacional que permita seguir amortizando instalaciones e infraestructuras. Mientras, la obsesión por la construcción de nuevos barrios en la periferia ha provocado el colapso de las vías circulatorias y medios de transporte en los desplazamientos diarios hacia los puestos de trabajo, dificultades de movilidad que también se han visto agravadas por la concentración inexplicable de grandiosas superficies comerciales en zonas de alto poder adquisitivo.
- Se haya producido un despilfarro de recursos naturales, como el agua o energía y un daño irreparable a espacios de gran valor medioambiental, con la construcción de viviendas cuya demanda solo está sustentada por grupos de inversión que tienen como único objetivo la especulación y el beneficio inmediato fuera de toda lógica productiva y desarrollo sostenible.
- Escasez de inspección y regulación de un sector en el que han aumentado significativamente los abusos y delitos: economía sumergida, defectos de construcción, infraviviendas, contratos abusivos, información falseada, sociedades 'fantasma', etc. Esto ha llevado a organismos como la Agencia Tributaria a tomar medidas para redoblar el control de este tipo de negocios, pero hasta la fecha, no se han tomado medidas concretas para proteger a los particulares frente a lo que es, en la mayoría de los casos, el mayor esfuerzo financiero de sus vidas.

**¡ ÚNETE A NOSOTROS EN WWW.VIVIENDADIGNA.ORG Y CONTRIBUYE
A ACABAR CON LA SINRAZÓN DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA ¡**

Dicho todo lo anterior y en nombre de todos aquellos ciudadanos que conforman la **PLATAFORMA POR UNA VIVIENDA DIGNA, REIVINDICAMOS:**

- 1)** El inmediato y drástico 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.
- 2)** Un enérgico aumento de 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.
- 3)** La creación, por parte de la administración central, 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.
- 4)** 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.
- 5)** La creación de una agencia de control del fraude inmobiliario que en base a una Ley Integral de la Vivienda, 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.
- 6)** La prohibición expresa de la subasta como medio adjudicación de suelo público y de cualquier otro método que fomente el crecimiento artificial de los precios. También, el establecimiento de sanciones, transcurrido un periodo máximo, para aquellos suelos de titularidad privada catalogados como urbanizables que se mantengan sin edificar dentro de los núcleos urbanos.
- 7)** La participación en la gestión del suelo de órganos independientes con derecho a veto que regulen racionalmente las juntas de compensación y que evite la creación o modificación de planes de actuación urbanística que vayan en contra del interés general de los ciudadanos en favor de unos pocos.
- 8)** La supresión de trabas administrativas respecto a la autoconstrucción de viviendas y el fomento del cooperativismo como vía alternativa para la construcción de viviendas.
- 9)** El mayor control legal sobre impagos de arrendatarios y el establecimiento de un régimen fiscal especial para arrendatarios y arrendadores, que se traduzca en desgravaciones fiscales significativas para todos aquellos que escojan el alquiler como vía alternativa a la compra/venta.
- 10)** El establecimiento de criterios de sostenibilidad medioambiental y de objetivos sociales concretos a la hora de elaborar los planes de vivienda, de forma que la vivienda de protección oficial y las políticas de ordenación urbana dejen de ser un parche para los problemas de acceso a la vivienda, y se conviertan en una herramienta eficaz para aumentar la calidad de vida de todos los ciudadanos, ahora y en el futuro.
- 11)** Prohibición de uso residencial para aquellas infraviviendas existentes en el mercado, en venta o alquiler y la regularización de aquellos 'lofts' que cumplan unas condiciones mínimas de habitabilidad, de forma que se permita la calificación de su uso como vivienda.
- 12)** La creación de un fondo de compensación para resarcir de manera cautelar a los afectados por retrasos, delitos o abusos inmobiliarios, en espera de que se depuren responsabilidades por vía judicial y, si llega el caso de insolvencia, quiebra o desaparición de la sociedad responsable; la asunción final de la deuda.
- 13)** El establecimiento por ley de un tiempo de retorno máximo de los préstamos hipotecarios de 15 años y la obligatoriedad de un seguro hipotecario que preste cobertura ante situaciones de paro o enfermedad grave.
- 14)** La supresión progresiva y no retroactiva de las desgravaciones fiscales por la compra de vivienda de manera que se acabe con la injusticia social que supone que personas que no pueden acceder a una vivienda, estén pagando por vía impositiva la vivienda de otras personas y se fomente de esta manera la compra frente al alquiler.

Plataforma por una Vivienda Digna

Fuentes:

- (1) Instituto Nacional de Estadística, Ministerio de Trabajo, Ministerio de Fomento, Instituto de Crédito Oficial, Fundación Encuentro.
- (2) Consejo de la Juventud de España, Banco de España.
- (3) Instituto Nacional de Estadística.
- (4) Jornadas sobre cooperativismo y vivienda - CONCOVI.
- (5) La Caixa.

¡ ÚNETE A NOSOTROS EN WWW.VIVIENDADIGNA.ORG Y CONTRIBUYE A ACABAR CON LA SINRAZÓN DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA ¡