

Moción de los Grupos Municipales “Rivas Puede” y “Somos Rivas” para instar la modificación de la Ley de arrendamientos urbanos por parte del Gobierno de España.-

D. Miguel Quesada Martínez, Concejal del Grupo Municipal Rivas Puede, da lectura a la siguiente moción:

“Se cumplen ya más de diez años desde el estallido de la estafa hipotecaria y el rescate del sector financiero. Diez años de una crisis, y una gestión de la misma, que han significado el crecimiento de las desigualdades sociales y la cronificación de las situaciones de pobreza. Al mismo tiempo, se confirma la incapacidad del mercado y de las políticas públicas actuales para garantizar el acceso a una vivienda digna, adecuada y a un precio razonable.

La especulación que está experimentando el mercado del alquiler; la indefensión de las personas y familias que residen en régimen de alquiler; la concentración del mercado inmobiliario en cada vez menos manos (como el sector financiero); el aumento de bolsas de población excluidas del acceso a la vivienda; el auge de pisos turísticos que expulsan a la población de los centros de las ciudades; e incluso vemos con terror la tentación de repetir los esquemas en materia de vivienda (propiedad y sobreendeudamiento) que trajeron la peor crisis conocida por varias generaciones. Al mismo tiempo el presupuesto público en materia de vivienda es ridículo y las normas en esencia son las mismas que trajeron el terremoto social en materia de vivienda. Por si fuera poco tenemos a los fondos buitres que se dedican a especular con la vivienda a costa de las familias.

Por esto, cuando algunos políticos banalizan sobre la supuesta superación de la "emergencia habitacional", se está cometiendo una falta de respeto hacia cientos de familias de nuestra ciudad con grandes dificultades para pagar su vivienda y otras muchas que ni siquiera lo consiguen. La vulneración de los derechos humanos en materia de vivienda sigue siendo algo cotidiano en España.

A pesar de la política de vivienda pública mucha más económica que ha llevado a cabo este Ayuntamiento a través de la Empresa Municipal de Vivienda a lo largo de los años, Rivas está sufriendo un proceso de subida de precios en las rentas del alquiler con gran intensidad. Una subida que tiene consecuencias terribles para el equilibrio de la renta familiar, aumentando el porcentaje de sus ingresos que éstas dedican al pago de una vivienda muy por encima de los estándares recomendados por los organismos internacionales. Esta subida se concreta en empeoramiento de la calidad de vida, desplazamientos de población; y también desahucios, muchos de ellos llamados “desahucios invisibles” por terminación de contrato e imposibilidad de acceso a una nueva vivienda (por los precios y las garantías exigidas).

No existe por desgracia un indicador de precios oficial que permita conocer el incremento de las rentas de alquiler, pero todas las fuentes concluyen que está habiendo un crecimiento muy superior a la subida del IPC o los pequeños incrementos de los salarios o de las rentas familiares. Según diferentes empresas inmobiliarias online en Rivas Vaciamadrid hemos sufrido un crecimiento medio de un 14% en los últimos 4 años mientras que el IPC en la Comunidad de Madrid apenas ha subido un 3%, con la sensación de que el proceso se agudiza. Un estudio de fotocasa.com indica que este último mes en Rivas hemos alcanzado el máximo histórico subiendo 9,7% con respecto al mes anterior alcanzando la subida histórica más alta en alquiler. Según los mismos podemos asegurar que la subida es mucho mayor en el histórico de los últimos años,

aunque es evidente que estas grandes empresas son las primeras interesadas en crear la sensación de subida ininterrumpida.

Con estos datos, no es casualidad que grandes entidades financieras realicen estudios que reafirman el alquiler como un "mercado de inversión" con rentabilidades muy superiores a los productos financieros. Tampoco es una sorpresa la concentración de decenas de miles de viviendas en régimen de alquiler en manos de grandes fondos de inversión o grupos inmobiliarios vinculados al sector financiero. La creación de las SOCIMIs -Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario-les allana el camino con grandes desgravaciones fiscales en inversiones inmobiliarias. Los beneficios fiscales de este modelo van a ser este año de 12.662 millones de euros. Algo impresentable sabiendo que el presupuesto del Estado en materia de vivienda son los irrisorios 500 millones de euros para este 2018.

En Rivas Vaciamadrid, particularmente, hemos sufrido la presencia de estos fondos de inversión. Como el caso de Vivenio quienes en la calle Jovellanos y la Granja de San Ildefonso donde los vecinos acusan de que la han subido el alquiler en algunos casos hasta un 30%. También nos hemos tenido que enfrentar a subidas del mismo tipo en la calle Rosa Luxemburgo con el fondo Fidere quienes tras comprar parte del plan de vivienda joven de la Comunidad de Madrid se han aprovechado de los inquilinos negándoles la opción a compra que habían acordado cuando entraron en la casa y desde luego no les devuelven el dinero. Una situación similar vivieron los vecinos de Juan Gris a quienes Lazora directamente no les renovó el contrato para poder especular con la vivienda. Anteriormente este pleno ya mostró su apoyo a estas familias, pero ahora mismos hacen falta soluciones inmediatas.

España necesita nuevas normas en materia de vivienda. La Ley Hipotecaria, la Ley de Arrendamientos Urbanos, la Ley del Suelo, las que regulan procedimientos judiciales y administrativos... En la línea expresada por la ILP de la PAH de 2013 (tumbada por la mayoría absoluta del Partido Popular) o la última propuesta legislativa de las plataformas de 2018 (bloqueada por la mesa con los votos de PP y Cs).

Pero mientras logramos esos cambios profundos es necesaria una actuación urgente de modificación de la LAU que evite la escalada de precios de las rentas de alquiler; que aumente la duración de contratos de 3+1 a 5+5 años; y que proteja a los vecinos y las vecinas frente a procesos de especulación y turistificación. Todo ello es posible mitigarlo con algunos pequeños cambios legislativos en dicha norma. Esta posibilidad de modificación urgente llegará en breve al Parlamento cuando se debata una Proposición de Ley registrada por 7 ayuntamientos (Barcelona, Madrid, A Coruña, Córdoba, Valencia, Cádiz y Zaragoza.) y el Grupo Confedera! de Unidos Podemos. Actualmente la iniciativa está admitida a trámite para su debate.

Necesitamos cambios más profundos y mucha más inversión pública en materia de vivienda. Pero es urgente tomar medidas que detengan este fenómeno en torno al alquiler, que permitan que esta modalidad de acceso a la vivienda ofrezca unas mínimas garantías para las personas y familias residentes en viviendas de alquiler. Si el gobierno de Pedro Sánchez mantiene la actual inacción propiciada por el gobierno del Partido Popular -en este terreno- estará empujando a un número mayor de personas hacia la exclusión residencial, los desahucios y la precarización del derecho a la vivienda.

Por todo ello, el Grupo Municipal de Podemos Rivas Puede presentamos para su debate y aprobación los siguientes acuerdos

ACUERDOS

El Pleno del Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid insta al Gobierno de España a la reforma urgente de la Ley de Arrendamientos Urbanos, para proteger los derechos de inquilinos e inquilinas. Esta reforma tendría que permitir:

1. Alargar la duración de los contratos de los 3 años actuales a un mínimo de 5, terminando con el recorte de duración establecido en la LAU en la reforma de 2013. Siempre que el propietario de la vivienda sea un gran tenedor de vivienda (considerando como tal, persona jurídica que tenga más de tres inmuebles en propiedad o persona física que tenga más de 5 inmuebles).
2. Establecer una limitación del aumento de los precios entre contrato y contrato que impida alquileres abusivos. Para aplicar este control de precios:
 - 2.1. Las Comunidades Autónomas podrán declarar a petición de los municipios Áreas Urbanas con Mercado de Vivienda Tensionado (AUMVT).
 - 2.2. El sistema de contención de alquileres en las AUMVT vendrá determinado por un indicador que establecerá precios de referencia en función de variables: renta familiar disponible, superficie del piso, estado de conservación, año de construcción, calificación energética, características de la zona, acceso a servicios públicos y privados, etc.
 - 2.3. Los 5 primeros años de duración del contrato, la renta se actualizará, anualmente, según el IPC. A partir del 6 año, las partes podrán pactar una nueva renta o, en su defecto, incremento referenciado a IPC. En todo caso, si la vivienda se encuentra en una AUMVT, será de aplicación los límites de rentas que establece esta ley.
3. Establecer una limitación de la renta de aquellas viviendas que habiendo estando en régimen de protección de vivienda pública, se encuentren en dicho régimen, o hayan sido descalificadas en un plazo de 50 años. Siendo estas, adquiridas por grandes tenedores de vivienda. Debiendo mantenerse la renta inicialmente pactada de acuerdo a la limitación legal establecida en dicho régimen actualizándose únicamente la renta de acuerdo con el índice de Precios al Consumo.
4. Instar al gobierno municipal a estudiar las posibilidades de aplicación de las anteriores cláusulas a las viviendas de la EMV de Rivas Vaciamadrid.”

Durante el debate D. Juan Ignacio Gómez Ayuso del Grupo Municipal Socialista realiza aportaciones “in voce” a la moción que son aceptadas por el ponente quedando la moción que se vota con el siguiente texto:

“Se cumplen ya más de diez años desde el estallido de la estafa hipotecaria y el rescate del sector financiero. Diez años de una crisis, y una gestión de la misma, que han significado el crecimiento de las desigualdades sociales y la cronificación de las situaciones de pobreza. Al mismo tiempo, se confirma la incapacidad del mercado y de

las políticas públicas actuales para garantizar el acceso a una vivienda digna, adecuada y a un precio razonable.

La especulación que está experimentando el mercado del alquiler; la indefensión de las personas y familias que residen en régimen de alquiler; la concentración del mercado inmobiliario en cada vez menos manos (como el sector financiero); el aumento de bolsas de población excluidas del acceso a la vivienda; el auge de pisos turísticos que expulsan a la población de los centros de las ciudades; e incluso vemos con terror la tentación de repetir los esquemas en materia de vivienda (propiedad y sobreendeudamiento) que trajeron la peor crisis conocida por varias generaciones. Al mismo tiempo el presupuesto público en materia de vivienda es ridículo y las normas en esencia son las mismas que trajeron el terremoto social en materia de vivienda. Por si fuera poco tenemos a los fondos buitres que se dedican a especular con la vivienda a costa de las familias.

Por esto, cuando algunos políticos banalizan sobre la supuesta superación de la "emergencia habitacional", se está cometiendo una falta de respeto hacia cientos de familias de nuestra ciudad con grandes dificultades para pagar su vivienda y otras muchas que ni siquiera lo consiguen. La vulneración de los derechos humanos en materia de vivienda sigue siendo algo cotidiano en España.

A pesar de la política de vivienda pública mucho más económica que ha llevado a cabo este Ayuntamiento a través de la Empresa Municipal de Vivienda a lo largo de los años, Rivas está sufriendo un proceso de subida de precios en las rentas del alquiler con gran intensidad. Una subida que tiene consecuencias terribles para el equilibrio de la renta familiar, aumentando el porcentaje de sus ingresos que éstas dedican al pago de una vivienda muy por encima de los estándares recomendados por los organismos internacionales. Esta subida se concreta en empeoramiento de la calidad de vida, desplazamientos de población; y también desahucios, muchos de ellos llamados "desahucios invisibles" por terminación de contrato e imposibilidad de acceso a una nueva vivienda (por los precios y las garantías exigidas).

No existe por desgracia un indicador de precios oficial que permita conocer el incremento de las rentas de alquiler, pero todas las fuentes concluyen que está habiendo un crecimiento muy superior a la subida del IPC o los pequeños incrementos de los salarios o de las rentas familiares. Según diferentes empresas inmobiliarias online en Rivas Vaciamadrid hemos sufrido un crecimiento medio de un 14% en los últimos 4 años mientras que el IPC en la Comunidad de Madrid apenas ha subido un 3%, con la sensación de que el proceso se agudiza. Un estudio de fotocasa.com indica que este último mes en Rivas hemos alcanzado el máximo histórico subiendo 9,7% con respecto al mes anterior alcanzando la subida histórica más alta en alquiler. Según los mismos podemos asegurar que la subida es mucho mayor en el histórico de los últimos años, aunque es evidente que estas grandes empresas son las primeras interesadas en crear la sensación de subida ininterrumpida.

Con estos datos, no es casualidad que grandes entidades financieras realicen estudios que reafirman el alquiler como un "mercado de inversión" con rentabilidades muy superiores a los productos financieros. Tampoco es una sorpresa la concentración de decenas de miles de viviendas en régimen de alquiler en manos de grandes fondos de inversión o grupos inmobiliarios vinculados al sector financiero. La creación de las

SOCIMis -Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario-les allana el camino con grandes desgravaciones fiscales en inversiones inmobiliarias. Los beneficios fiscales de este modelo van a ser este año de 12.662 millones de euros. Algo impresentable sabiendo que el presupuesto del Estado en materia de vivienda son los irrisorios 500 millones de euros para este 2018.

En Rivas Vaciamadrid, particularmente, hemos sufrido la presencia de estos fondos de inversión. Como el caso de Vivenio quienes en la calle Jovellanos y la Granja de San Ildefonso donde los vecinos acusan de que la han subido el alquiler en algunos casos hasta un 30%. También nos hemos tenido que enfrentar a subidas del mismo tipo en la calle Rosa Luxemburgo con el fondo Fidere quienes tras comprar parte del plan de vivienda joven de la Comunidad de Madrid se han aprovechado de los inquilinos negándole la opción a compra que habían acordado cuando entraron en la casa y desde luego no les devuelven el dinero. Una situación similar vivieron los vecinos de Juan Gris a quienes Lazora directamente no les renovó el contrato para poder especular con la vivienda. Anteriormente este pleno ya mostró su apoyo a estas familias, pero ahora mismos hacen falta soluciones inmediatas.

España necesita nuevas normas en materia de vivienda. La Ley Hipotecaria, la Ley de Arrendamientos Urbanos, la Ley del Suelo, las que regulan procedimientos judiciales y administrativos... En la línea expresada por la ILP de la PAH de 2013 (tumbada por la mayoría absoluta del Partido Popular) o la última propuesta legislativa de las plataformas de 2018 (bloqueada por la mesa con los votos de PP y Cs).

Pero mientras logramos esos cambios profundos es necesaria una actuación urgente de modificación de la LAU que evite la escalada de precios de las rentas de alquiler; que aumente la duración de contratos de 3+1 a 5+5 años; y que proteja a los vecinos y las vecinas frente a procesos de especulación y turistificación. Todo ello es posible mitigarlo con algunos pequeños cambios legislativos en dicha norma. Esta posibilidad de modificación urgente llegará en breve al Parlamento cuando se debata una Proposición de Ley registrada por 7 ayuntamientos (Barcelona, Madrid, A Coruña, Córdoba, Valencia, Cádiz y Zaragoza.) y el Grupo Confedera! de Unidos Podemos. Actualmente la iniciativa está admitida a trámite para su debate.

Necesitamos cambios más profundos y mucha más inversión pública en materia de vivienda. Pero es urgente tomar medidas que detengan este fenómeno en torno al alquiler, que permitan que esta modalidad de acceso a la vivienda ofrezca unas mínimas garantías para las personas y familias residentes en viviendas de alquiler.

Por todo ello, el Grupo Municipal de Podemos Rivas Puede presentamos para su debate y aprobación los siguientes acuerdos

ACUERDOS

El pleno del Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid insta al Gobierno de España a la reforma urgente de la Ley de Arrendamientos Urbanos, para proteger los derechos de inquilinos e inquilinas. Esta reforma tendría que permitir:

1. Alargar la duración de los contratos de los 3 años actuales a un mínimo de 5, terminando con el recorte de duración establecido en la LAU en la reforma de 2013. Siempre que el

propietario de la vivienda sea un gran tenedor de vivienda (considerando como tal, persona jurídica que tenga más de tres inmuebles en propiedad o persona física que tenga más de 5 inmuebles).

2. Establecer una limitación del aumento de los precios entre contrato y contrato que impida alquileres abusivos. Para aplicar este control de precios:

2.1 Las Comunidades Autónomas podrán declarar a petición de los municipios Áreas Urbanas con Mercado de Vivienda Tensionado (AUMVT).

2.2 El sistema de contención de alquileres en las AUMVT vendrá determinado por un indicador que establecerá precios de referencia en función de variables: renta familiar disponible, superficie del piso, estado de conservación, año de construcción, calificación energética, características de la zona, acceso a servicios públicos y privados, etc.

2.3 Los 5 primeros años de duración del contrato, la renta se actualizará, anualmente, según el IPC. A partir del 6 año, las partes podrán pactar una nueva renta o, en su defecto, incremento referenciado a IPC. En todo caso, si la vivienda se encuentra en una AUMVT, será de aplicación los límites de rentas que establece esta ley.

3. Establecer una limitación de la renta de aquellas viviendas que habiendo estando en régimen de protección de vivienda pública, se encuentren en dicho régimen, o hayan sido descalificadas en un plazo de 50 años. Siendo estas, adquiridas por grandes tenedores de vivienda. Debiendo mantenerse la renta inicialmente pactada de acuerdo a la limitación legal establecida en dicho régimen actualizándose únicamente la renta de acuerdo con el índice de Precios al Consumo.
4. Instar al gobierno municipal a estudiar las posibilidades de aplicación de las anteriores cláusulas a las viviendas de la EMV de Rivas Vaciamadrid.”

La moción es aprobada por 18 votos a favor emitidos: 6 por los Concejales del Grupo Municipal Somos Rivas, 6 por los Concejales del Grupo Municipal Rivas Puede, 4 por los Concejales del Grupo Municipal Socialista y 2 por los Concejales no adscritos; y 5 votos en contra emitidos: 3 por los Concejales del Grupo Municipal Popular y 2 por los Concejales del Grupo Municipal Ciudadanos (C's). Ninguna abstención