



El Grupo Municipal Socialista, al amparo de lo dispuesto en el artículo 72 del Reglamento Orgánico del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Almería, en concordancia con lo establecido en el artículo 97. Apto 3 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, presentan para su debate y aprobación, si procede, la siguiente:

MOCIÓN SOBRE VIVIENDA PÚBLICA A PRECIO ASEQUIBLE.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución española (CE) reconoce, en su artículo 47, el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada e impone seguidamente a los poderes públicos el deber de promover las condiciones necesarias que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales y de establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el referido derecho.

La vivienda constituye, ante todo, un pilar central del bienestar social en cuanto lugar de desarrollo de la vida privada y familiar, por lo que es lógico que el derecho a la vivienda se recoja en importantes declaraciones internacionales, como la Declaración Universal de Derechos Humanos, o en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. En esta misma línea se ha expresado la Resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos, en la que se pide a la Comisión y a los Estados miembros que se aseguren de que el derecho a una vivienda adecuada sea reconocido y ejecutable como un derecho humano fundamental mediante disposiciones legislativas europeas y estatales aplicables, y que garanticen la igualdad de acceso para todos a una vivienda digna.

Conforme al artículo 148.3 de la Constitución, todas las **Comunidades Autónomas** tienen asumida en sus Estatutos de Autonomía, sin excepción, la **competencia plena en materia de vivienda**. A diferencia del Estado, que sólo puede incidir, con distinto alcance y sobre la base de títulos competenciales diversos, en la política de vivienda, los legisladores autonómicos pueden formular completos programas normativos de la acción pública en la materia.

Sin embargo, aún cuando el legítimo ejercicio de las competencias exclusivas en dicha materia es asumido por las Comunidades Autónomas, el art. 25.2 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del régimen Local, dispone lo siguiente: «**El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:** a) [...] Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con



criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación».

En cuanto a las políticas públicas en materia de vivienda, es imprescindible para cumplir el mandato del artículo 47 CE, que las administraciones territoriales competentes desarrollen sus respectivos parques públicos de vivienda para destinarlos, con carácter prioritario, a satisfacer la necesidad de vivienda de aquellos colectivos más desfavorecidos, en situaciones de vulnerabilidad o exclusión social y, con carácter general, de todos aquellos que tengan **dificultades de acceso a la vivienda en el mercado privado**, favoreciendo la existencia de una oferta con condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero, que a efectos de la Ley de Vivienda son *“aquellas condiciones de **precio de venta o alquiler que eviten un esfuerzo financiero excesivo** de los hogares teniendo en cuenta sus ingresos netos y sus características particulares, considerando, tanto la cuota hipotecaria o la renta arrendaticia, como los gastos y suministros básicos que corresponda satisfacer al propietario hipotecado o al arrendatario, no debiendo superar con carácter general el 30 por ciento de los ingresos de la unidad de convivencia.*

Para acabar con una perspectiva positiva, no puede olvidarse que la promoción y gestión de viviendas por las entidades locales constituye, en estos momentos, uno de los mecanismos de intervención más frecuentes e incisivos de las entidades locales en materia de vivienda. Esta tarea de promoción municipal se lleva a cabo, normalmente, a través de sociedades municipales, bien íntegramente públicas o mixtas.

El Ayuntamiento de Almería constituyó en el año 2005 la Empresa Municipal de Servicios, Viviendas, Infraestructura y Promoción de Almería S.A. (**ALMERÍA XXI**). A través de sus estatutos sociales delegó en ella determinadas funciones en materia de vivienda y suelo, entre ellas según el apartado g) del artículo de sus Estatutos: *“g) La **promoción y construcción de viviendas**, con o sin protección oficial, con especial atención a éstas últimas, para atender, entre otras, a las necesidades de los **grupos de población de insuficiente capacidad económica**” (...).*

Otra de las herramientas con las que cuentan los municipios en materia de viviendas, son los Planes de Vivienda. Según el recientemente aprobado Plan Municipal de Vivienda de Almería, la oferta actual de vivienda nueva en 2023 estaba en 2150 e/m², siendo considerado el **precio de la vivienda** es considerado el mayor problema en las encuestas ciudadanas, y la dificultad de acceso a una **vivienda asequible** se percibe como el mayor problema para una gran parte de la población del municipio.

Aunque Almería ostenta un precio medio de vivienda y alquiler residencial inferior a la media nacional, existe **escasa oferta de vivienda asequible** que está dificultando la



emancipación de los jóvenes y el acceso a la vivienda de personas con rentas bajas o en situación de vulnerabilidad. Por ello el plan Municipal propone una serie de actuaciones, con el objetivo, entre otros, de **mejorar el acceso una vivienda asequible** a través de un "Plan de promoción de vivienda protegida", siendo imprescindible para su desarrollo establecer precios limitados de promoción y de compra en función de los ingresos de la unidad de convivencia, proponiendo **viviendas de 90 m² útiles con un coste total de 120.000 euros**, incluyendo honorarios y gastos de gestión.

Dicha recomendación está muy lejos de cumplirse por parte de la empresa municipal Almería XXI, que vende las viviendas que construye a precios muy similares a la de promociones privadas. Como ejemplo, de las viviendas que actualmente está construyendo frente a Carrefour, la más barata tiene un precio de venta de 168.454,96 euros (con IVA) con tan sólo 63 m² útiles, y la más cara 226.424 euros con una superficie útil de 90 m².

Por todo ello el Grupo Municipal Socialista del Ayuntamiento de Almería propone al Pleno para su aprobación el siguiente

ACUERDO

ÚNICO.- Instar a la empresa municipal Almería XXI a la construcción de vivienda protegida a precios asequibles con un ***precio de venta o alquiler que evite un esfuerzo financiero excesivo de los hogares, teniendo en cuenta sus ingresos netos y sus características particulares que conoce a través del Registro Municipal de Demandantes, considerando, tanto la cuota hipotecaria o la renta arrendaticia, como los gastos y suministros básicos que corresponda satisfacer al propietario hipotecado o al arrendatario, no debiendo superar con carácter general el 30 por ciento de los ingresos de la unidad de convivencia.***

Fdo.: Adriana Valverde Tamayo
Portavoz

Fdo.: Fátima Herrera Amate
Viceportavoz

Sr. Fernando Gómez Garrido
Secretaría General del Pleno
Excmo. Ayuntamiento de Almería

