



40 PROPUESTAS POR UNA VIVIENDA DIGNA Y SU ANÁLISIS COMPARATIVO CON DISTINTOS PROGRAMAS ELECTORALES

1. LAS 40 PROPUESTAS POR UNA VIVIENDA DIGNA	2
1.- Política presupuestaria, fiscalidad y reformas hipotecarias.....	2
2.- Vivienda protegida y fomento del alquiler	3
3.- Gestión del suelo y planificación urbana.....	4
4.- Información estadística y protección del consumidor	4
5.- Reformas legislativas, jurídicas y de nivel competencial.....	5
2. COMPARATIVA DE LAS PRINCIPALES PROPUESTAS CON LOS PROGRAMAS ELECTORALES (*).....	6
3. CONSIDERACIONES FINALES.....	7



1. LAS 40 PROPUESTAS POR UNA VIVIENDA DIGNA

Estas son las 40 propuestas en materia de política de vivienda y urbanísticas que hemos elaborado en base a nuestros análisis de situación y que se han remitido estos últimos meses a instituciones y partidos políticos con el deseo de que ayuden a configurar un nuevo panorama en el que se consiga una aplicación real del artículo 47 de la Constitución Española:

1.- Política presupuestaria, fiscalidad y reformas hipotecarias

- Incremento de las partidas presupuestarias -tanto a nivel Estatal como a nivel autonómico- destinadas a políticas de acceso a la vivienda hasta alcanzar en el conjunto y con el horizonte de dos legislaturas, cotas similares al esfuerzo medio de los principales países europeos (2% del PIB).
- Eliminación progresiva y no retroactiva de las desgravaciones y otras figuras fiscales o financieras que incentiven la inversión o el acceso a la vivienda a través de la compra para nuevos demandantes. Los presupuestos aplicados a estas figuras se orientarán a iniciativas que faciliten directamente el alojamiento sin fomentar el crecimiento de precios y garantizando en todo momento el fin social de los fondos.
- Desarrollo de un marco normativo que defina en qué casos se considerará que una vivienda está vacía y creación de un registro de viviendas vacías en cada municipio.
- Establecimiento de gravámenes fiscales significativos para las viviendas vacías. Habrán de ser progresivos en función del número de viviendas atesoradas por cada propietario y tiempo de desocupación de los inmuebles.
- Reforma de la Ley Hipotecaria que limite en las nuevas hipotecas tanto el porcentaje máximo del endeudamiento: 25% del salario, como el número máximo de años de amortización de la deuda: 20 años.
- Ampliación de la información previa que las entidades financieras deben suministrar a la firma de una hipoteca. Al menos, ha de existir la obligación de mostrar al cliente la posible evolución de las cuotas mensuales según diferentes tipos de interés, el montante total que corresponderá a intereses al final del préstamo y series históricas de los tipos de interés.
- Incremento significativo de la asignación de recursos en la Agencia Tributaria destinados a combatir el fraude fiscal que incide en el sector inmobiliario.
- Eliminación de ayudas directas a propietarios y promotores. Uso de los fondos en otras iniciativas que faciliten el acceso a la vivienda y que garanticen su disfrute por parte de los colectivos sociales más necesitados.
- Creación de una oficina pública de tasación de vivienda que asegure tasaciones imparciales y ajustadas a la realidad catastral y del mercado.



- Obligatoriedad de incluir en las tasaciones la información de qué parte de la tasación hace referencia al suelo y qué parte a la vivienda.
- Todas las viviendas en régimen de vivienda libre que reciban algún tipo de subvención pública deberán estar sujetas a algún límite en las plusvalías o beneficios que se generen por su venta o alquiler.
- Reforma de la legislación de las cuentas ahorro-vivienda de forma que lo ahorrado pueda destinarse al alquiler.
- Inclusión del coste de la vivienda también en régimen de compra en el Índice de Precios de Consumo, de manera que se tenga una medida real de la inflación soportada por la ciudadanía también por el coste de la vivienda en propiedad.

2.- Vivienda protegida y fomento del alquiler

- Primacía de la vivienda protegida en régimen de alquiler. Al menos un 80% de la nueva vivienda protegida ha de ser en régimen de alquiler vitalicio con revisiones quinquenales de la situación familiar y con el objetivo de alcanzar en dos legislaturas, un parque protegido de viviendas en alquiler económico del orden del 10% del parque total de viviendas.
- Creación de un registro único de demandantes de vivienda protegida en cada municipio por el que se adjudique el conjunto de vivienda protegida de promoción pública y privada.
- Prohibición del sorteo como método de adjudicación y diseño de baremos equitativos que den prioridad progresiva a los más necesitados. Medidas paliativas especiales destinadas a los colectivos con más urgencia social.
- Congelación de los módulos de referencia en la vivienda de protección oficial y prohibición de las tipologías de viviendas protegidas para rentas altas. El precio del módulo de las viviendas de protección pública ha de estar directamente relacionado con los costes de construcción. A estos costes se les añadirá un margen empresarial tasado razonable en el caso de la promoción privada de vivienda protegida.
- Las viviendas con algún tipo de protección pública nunca dejarán de serlo. Las administraciones públicas estarán obligadas a ejercer el derecho de tanteo y retracto para las viviendas de protección oficial no sujetas a estas nuevas leyes.
- Desarrollo de planes de la administración para ejercitar actuaciones alternativas (compra de inmuebles, rehabilitación con fines sociales, etc.) para poner vivienda protegida en el mercado sin tener que pasar necesariamente por la nueva construcción.



3.- Gestión del suelo y planificación urbana

- Los patrimonios públicos de suelo no se podrán monetarizar nunca por parte de las administraciones públicas. En especial se han de prohibir taxativamente todas aquellas figuras legales -como el convenio urbanístico- con las que las administraciones públicas puedan utilizar la planificación urbanística como vía significativa de obtención de ingresos o de generación de servicios a la colectividad.
- Al menos el 50% de los nuevos desarrollos urbanísticos han de destinarse a vivienda protegida.
- El porcentaje de las reservas de terrenos de vivienda de protección oficial en los nuevos desarrollos deberá hacerse en función de los registros de demandantes, sin límite superior y discriminando positivamente a los demandantes de primera vivienda.
- Se han de condicionar las licencias de construcción de vivienda libre al estado de los desarrollos de vivienda protegida.
- Se han de impedir desarrollos urbanísticos nuevos en los municipios en los que el porcentaje de vivienda vacía y desocupada sea significativo.
- Se han de regular detalladamente los casos e impedir los usos no sociales de los porcentajes de suelo de cesión.
- Eliminación de la subasta como método de valoración y asignación de suelo público y de cualquier método que ayude al incremento artificial de los precios del suelo.
- Creación de órganos de participación ciudadana con influencia directa en la gestión del suelo. Ampliación de los mecanismos de información pública para los nuevos desarrollos urbanísticos.
- Modificación de las leyes del suelo autonómicas para eliminar los resquicios legales por los cuales un ayuntamiento puede cambiar el uso de un suelo protegido por su valor medioambiental, a suelo que se convierta finalmente en urbanizable.
- Ampliación de los supuestos en los que se puede pedir ante un órgano judicial la paralización de una urbanización basándose en perjuicios medioambientales.

4.- Información estadística y protección del consumidor

- Potenciación del crecimiento y difusión de la oficina de estadística de vivienda de ámbito nacional y establecimiento de mecanismos para garantizar su independencia. Esta oficina debe arrojar información exacta sobre la situación del mercado inmobiliario y el desarrollo de las políticas de vivienda a tres niveles: estatal, autonómico y local. Las series de datos han de extraerse de fuentes fidedignas (catastro, registro de la propiedad, etc.) y nunca de entidades privadas con posibles intereses en el sector.



- Creación de un estudio integral de necesidad sobre demandantes de vivienda de protección oficial y de vivienda libre, sesgado por demanda de vivienda habitual, segundas y terceras residencias, población y otras categorías que muestren el grado de necesidad de los colectivos demandantes a lo largo del territorio nacional.
- Apertura de oficinas de inspección inmobiliaria en las principales ciudades, que se encarguen de controlar el fraude y velar por la calidad y seguridad del mercado inmobiliario en su conjunto (vivienda protegida especialmente, alquiler y compraventa de vivienda libre). Estas oficinas también deberán servir como canal de denuncia e información de los derechos del consumidor relativos a lo inmobiliario.
- Creación de un fondo de compensación para afectados por irregularidades y fraudes relacionados con el urbanismo.
- Creación de mecanismos para la definición inequívoca de la infravivienda, su catálogo y planes de erradicación.

5.- Reformas legislativas, jurídicas y de nivel competencial

- Reforma de la Ley de Financiación de partidos políticos que asegure la absoluta transparencia y la desvinculación total con el sector inmobiliario.
- Nueva ley de Haciendas locales que impida a las administraciones públicas financiarse a través de los patrimonios públicos de suelo o convenios urbanísticos y que por lo tanto, articule medios de financiación alternativos.
- Redefinición de las competencias del estado y las autonomías, de forma que se garantice la igualdad en el derecho a la vivienda de todos los ciudadanos y de forma que las competencias en supervisión pública del mercado inmobiliario, políticas de vivienda y políticas fiscales estén perfectamente delimitadas y coordinadas.
- Ampliación de medios y personal de la Fiscalía anticorrupción y de la Fiscalía de delitos urbanísticos, donde se crearán sedes autonómicas y provinciales.
- Establecimiento de un programa de sanciones ejemplares para los cargos públicos cuyas decisiones incumplan las leyes relacionadas con la vivienda y el urbanismo.
- Creación de un órgano de supervisión de cuentas públicas (cámara o tribunal de cuentas) en las CCAA que no lo tengan. Este órgano tendrá secciones destinadas a la supervisión de cuentas municipales, con inspecciones en diferentes ayuntamientos de la Comunidad Autónoma. Tanto la fiscalía anticorrupción como los tribunales de cuentas deberán ser objeto de una revisión permanente de su funcionamiento y de la elección de sus miembros para garantizar el cumplimiento de sus objetivos y su independencia.

2. COMPARATIVA DE LAS PRINCIPALES PROPUESTAS CON LOS PROGRAMAS ELECTORALES (*)

PLATAFORMA POR UNA VIVIENDA DIGNA	PSOE	PP	IU-ICV	CiU	ERC	PNV	BNG	UPyD	CC	C's	EA	Bloc	Na-Bai	Aralar	PA
Incremento de las partidas presupuestarias hasta alcanzar el esfuerzo medio europeo	-	-	-	😊	😊	-	-	-	-	-	-	😊	-		
Censos y establecimiento de gravámenes fiscales significativos progresivos para las viviendas vacías	-	-	😊	-	😊	-	-	-	-	😞	-	😊	😊		
Eliminación progresiva y no retroactiva de las figuras fiscales o financieras que incentiven la compra o la inversión en vivienda	-	😞	😊	-	😊	-	😞	-	😞	😊	-	-	😞		
Limitación de máximo endeudamiento hipotecario a 25% del salario y 20 años	-	-	😊	-	😊	-	-	-	-	-	-	😊	-		
Al menos 80% de nuevas viviendas protegidas en alquiler social público	😊	😊	😊	😊	😊	-	😊	😊	-	😊	😊	😊	😊		
50% ó más de vivienda protegida en nuevos desarrollos adjudicadas según necesidad social	😊	-	😊	-	-	-	-	-	-	😊	-	-	😊		
Más participación ciudadana, ampliación de supuestos en planes urbanísticos y limitación de la financiación respecto a la planificación urbanística	-	-	😊	-	😊	😊	-	-	😊	😊	-	😊	😊		
Incremento de recursos jurídicos y fiscales para la lucha contra el fraude y corrupción que subyacen en el mercado inmobiliario	😊	😊	😊	-	😊	-	-	😊	-	-	-	😊	😊		
Información estadística imparcial y veraz sobre el sector inmobiliario. Diseño estudios integrales de necesidad, censos y registros de demandantes.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	😊	😊		
Mayor inspección del mercado inmobiliario en su conjunto y mejor protección del consumidor	-	-	😊	-	-	-	-	-	-	-	-	-	😊		
Nueva ley de haciendas locales que las separe de su dependencia financiera del urbanismo	😊	😊	😊	-	😊	-	😊	-	-	😊	-	-	😊		
Mejora del régimen competencial y mejor control de la vinculación entre urbanismo y función pública	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	-	😊	😊		

LEYENDA:

- 😊 : 75% o más de coincidencia con la propuesta.
- 😊 : 75% o menos de coincidencia con la propuesta.
- 😞 : En contra de la propuesta.
- : No encontramos la propuesta.

(*) Partidos políticos que aparecen ordenados según intención de voto en la encuesta del CIS (estudio nº 2.750 ene/feb - pregunta nº 9 "espontánea" pág. 11). No se han encontrado los programas electorales de Aralar (aunque creemos que va con Na-Bai) y PA en sus respectivas webs y por lo tanto, no se han podido analizar.



3. CONSIDERACIONES FINALES

Aunque que se aprecia una mayor atención por parte de los distintos partidos políticos a las distintas problemáticas relacionadas con la vivienda y el urbanismo, en términos generales estimamos que las propuestas siguen siendo insuficientes para atacar uno de problemas que los ciudadanos perciben como principales y en algunos casos además, están muy mal orientadas y no se basan en un análisis profundo, conveniente y objetivo de la situación. Además, lamentamos que la mayoría de partidos políticos no acompañen sus propuestas en materia de vivienda de una memoria económica que especifique el incremento de las partidas presupuestarias que piensan aplicar.

No obstante, es de agradecer que varios partidos recojan el derecho subjetivo a la vivienda en sus programas y también la implementación de un pacto que involucre a todas las instancias del Estado implicadas en el desarrollo de una política de vivienda efectiva, aunque esperamos vehementemente que el contenido de ese pacto se base de veras en análisis profundos y objetivos de la situación y no en conjeturas sujetas al interés económico o al interés de partido.

Nos ha llamado también la atención que muchos partidos propongan clarificar las competencias en materia de vivienda, e incluso que alguno distribuya sus propuestas acompañadas de una pequeña aclaración sobre qué instancia institucional tiene las competencias, cosa que es de agradecer, puesto que los ciudadanos sepan exactamente a quien corresponde la responsabilidad en cada uno de los hitos de un conjunto de problemas tan complejo como ante el que nos encontramos, servirá para que la ciudadanía pueda reclamar mejoras de una manera más efectiva en el futuro.

Por lo demás, nos gustaría disculparnos por habernos tenido que ceñir a los partidos que aparecen en la encuesta del CIS -hemos escogido la respuesta espontánea porque creemos que es la que mejor refleja la pluralidad ciudadana-, pero evidentemente, no tenemos medios para analizar uno por uno los distintos programas electorales de los más de 120 partidos políticos que concurren a los comicios legislativos. No obstante, hemos de destacar que según esa misma encuesta, cerca de un 1% de ciudadanos muestra su intención de votar a otras opciones e intuimos que habrá muchas de ellas que contengan propuestas en clara coincidencia con las nuestras. Por ejemplo hemos encontrado un plantel interesante de propuestas en Los Verdes/European greens y también alguna propuesta interesante en el partido FyV, Libertades Civiles, etc. Invitamos a nuestros lectores a evaluar y reflexionar sobre otras opciones y a remitirnos más información sobre otras candidaturas que consideren relevantes en cuanto a sus propuestas de vivienda y urbanismo.

Desde los órganos de representación de la plataforma, sus comités territoriales, comité gestor y comité interterritorial esperamos que este documento os sirva para clarificar ideas respecto a la política de vivienda de cara a unos comicios en los que nos jugamos mucho y os deseamos una feliz jornada de reflexión y una feliz jornada electoral.

El conjunto de documentos analizados se puede descargar desde:
http://www.viviendadigna.org/docs/otros/analisis_9m.zip

Plataforma por una Vivienda Digna
Comité Interterritorial
<http://www.viviendadigna.org>
info[arroba]viviendadigna.org