

## **URBANISMO**

### LA INCIDENCIA DE LA VIVIENDA EN NUESTRA SOCIEDAD

En la actualidad uno de los principales problemas que tenemos en nuestra sociedad es el de poder acceder a una vivienda donde vivir, un bien que es básico y un derecho establecido en nuestra Constitución, donde en su artículo 47, dice: " 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 al interés general para impedir la especulación".

Estos argumentos fueron debatidos en el seno de las VII Jornadas Vecinales de Consumo celebradas en Octubre del 2003, adoptándose por parte de los asistentes las siguientes conclusiones:

### CONCLUSIONES

Como primera medida sería necesario crear urgentemente una Mesa para discutir la situación de la Vivienda, con el fin de llegar a un gran acuerdo entre el Estado Central, Autonomías y Ayuntamientos, y en la que debe de formar parte, junto a los representantes de las anteriores administraciones, los diferentes sectores implicados, Asociaciones de Vecinos, consumidores, cooperativas, promotoras, empresas de la construcción y gestoras de cooperativas.

Se deberá construir mas viviendas de alquiler con unos precios máximos, pues esto, permitiría que una gran cantidad de ciudadanos tuvieran acceso al uso de una vivienda con un esfuerzo razonable, pagando estos alquileres en función de la composición y los ingresos familiares.

Para poder llevara esto adelante, se debería de constituir gestoras de viviendas en alquiler a través de empresas privadas, públicas o mixtas, que dé credibilidad y elimine los recelos en este tipo de relaciones.

Recurrir por parte de la Administración a la expropiación, como un sistema de aprovisionamiento de suelo, haciendo la valorando del mismo, tomando como referencia el valor catastral, con el fin de proceder a su posterior venta a precio tasado, con unos precios escalados creando varios precios, según el uso final de las viviendas, bien sea de precio especial , tasado, libre, lujo, siempre dando prioridad al las necesidades de construcción a las viviendas más baratas , pudiendo de esta forma construir vivienda de todos los precios y

calidades en los diferentes barrios , no permitiendo la proliferación de las viviendas para el sector más desfavorecido de la sociedad el que sólo se puedan construir en determinadas zonas o barrios de las ciudades.

Mayor control por parte de la Administración en el seguimiento y ocupación de las Viviendas de Promoción Públicas, o con Ayudas de la Administración , verificando y actuando con toda la fuerza de la ley para evitar el fraude en este tipo de inmuebles, no permitiendo ningún cambio de titularidad, en los plazos previstos por la ley, utilizando el tanteo y retracto de la vivienda para su posterior venta.

Una implicación directa de la Administración en la verificación de los Proyectos de vivienda de Promoción o con Ayudas Públicas, no permitiendo la variación del precio final bajo la necesidad de unas mejoras que en muchos casos sirve para justificar un sobreprecio a la estimación de costes en las cooperativas a al pactado en caso de la compra de la vivienda en cualquier otra modalidad. Esto viene siendo necesario con el fin de que se cierre la posibilidad de que se adjudique parcelas a las gestoras de cooperativas, y una vez adjudicado el suelo, al final se cambie el proyecto para conseguir un precio mayor del que en principio fue por el que se adjudicó esta construcción , inclusive pasando por encima del precio máximo de las viviendas de este tipo y surgiendo posiblemente con estas maniobras unas bolsas de dinero negro, porque no se podrá escriturar por el precio cobrado, ya que se perderían las ayudas, subvenciones y cuantos beneficios pudieran tener este tipo de viviendas.

Una mayor implicación de la Administración, en aquellos municipios donde exista un déficit importante de viviendas, creando unas cargas fiscales importantes a los pisos desocupados, descartando estas cargas a las que se denomina segunda vivienda, una vez comprobado que esto es real.

Creación de un Consejo de Defensa del Comprador de Vivienda ante la situación del mercado inmobiliario, que denuncie ante la Administración los fraudes que se dan en el mismo, para que ésta actúe en defensa de los ciudadanos, sin que tenga que ser el comprador o inquilino el que se tenga que enfrentar a las grandes inmobiliarias, mediante procedimientos judiciales, ante la desproporción que existe de medios entre unos y otros.

Promover una mayor actuación para la rehabilitación de viviendas, obligando a hacer un mantenimiento constante, no permitiendo el deterioro de los inmuebles para posteriormente derribar y construir para conseguir sustanciosas plusvalías.

Poner plazo a los promotores para el comienzo y finalización de la construcción desde el momento en que se adquiere el suelo, teniendo que llegar a tener que revenderlo a la Administración si no los cumple, tomando como referencia el precio pagado y los gastos que se hayan derivado en inversiones dentro del mismo.

Agilizar los trámites, con el fin de que las ayudas establecidas por las Administraciones lleguen al adjudicatario, en un corto plazo de tiempo, pues hoy en día pueden llegar a tardar este procedimiento hasta 18 meses.