

Donostia, de 16 de julio de 2021

A LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO

MOCIÓN DE CONTROL RELATIVA AL RECARGO DEL IBI Y EL RECIENTE DECRETO QUE REGULA EL CANON A LA VIVIENDA DESHABITADA

Haizea Garay Gallastegui, concejala del Grupo municipal Elkarrekin Donostia, al amparo del vigente artículo 98 del Reglamento Orgánico del Pleno, presenta la siguiente MOCIÓN DE CONTROL tras la interpelación correspondiente en la COMISIÓN DE HACIENDA del presente mes relativa a las imposiciones y/o gravámenes (recargo IBI y canon) a aplicar sobre la vivienda vacía existente en la ciudad.

JUSTIFICACIÓN

La posibilidad de aplicar recargos en el IBI a las viviendas vacías por parte de los municipios se habilitó en la Norma Foral 4/2012. El que podía ser un instrumento eficaz para la movilización de la vivienda deshabitada, se utilizó de forma generalizada con un carácter estrictamente recaudatorio, como bien argumentaba el propio preámbulo de la Norma:

“La persistente situación de crisis económica sufrida en los últimos años ha provocado una difícil situación en las finanzas de las entidades locales, dificultando con ello el normal desenvolvimiento de los servicios públicos prestados por aquéllas. A fin de paliar dicha situación, en la presente norma foral se proponen determinadas medidas que procuren más medios económicos para tender a un equilibrio en las finanzas municipales.”

La redacción de la norma sobre el recargo dejaba casi todo su contenido al arbitrio de cada ayuntamiento y no se basaba en el concepto de vivienda deshabitada, sino en el de vivienda que no constituía la residencia habitual del sujeto pasivo. De este modo, se evitaba la problemática de la definición de vivienda deshabitada que ha dado lugar a tantos problemas y recursos hasta que el TS validó la definición de la misma recogida en la Ley de Vivienda Vasca.

Pero, la libertad que tenían los ayuntamientos al aplicar la norma y establecer las exenciones, hizo que cada uno lo utilizase de forma muy diferente; mientras algunos establecían exenciones que justificaban la deshabitabilidad, otros penalizaban incluso las segundas residencias.

En el año 2015, la Ley de Vivienda Vasca definió el concepto de vivienda deshabitada y la función social de la vivienda, regulando asimismo instrumentos, esta vez sí, para la movilización de las viviendas deshabitadas y también de penalización de dichas viviendas, pero regulando todo un procedimiento que tiene varias características importantes que permiten diferenciarlo del recargo del IBI.

En primer lugar, es mucho más garantista ya que las exenciones están basadas en causas justas para mantener la vivienda deshabitada. Solo se castiga cuando el propietario no moviliza la vivienda porque básicamente no quiere, así que la aplicación final de medidas como el canon, el alquiler forzoso o la expropiación, se aplican porque el propietario acepta que se le impongan, ya que, a lo largo de todo el procedimiento, con las exenciones habilitadas que incluyen las segundas viviendas y con el trámite de audiencia al propietario para explicarle las opciones que tiene para evitar las penalizaciones, si éstas se aplican finalmente, es porque el propietario las acepta.

En segundo lugar, no tiene carácter recaudatorio como el recargo, ya que lo recaudado por el canon, etc, la ley indica claramente su destino en el art 57.1, diciendo que los ingresos dotarán el patrimonio municipal del suelo.

El TC ha permitido que ambos instrumentos puedan utilizarse conjuntamente y en el caso del Canon, si el Ayuntamiento no lo implementa, el Gobierno Vasco puede hacerlo de forma subsidiaria.

A la plataforma Stop Desahucios, que ha trasladado el presente texto a los grupos municipales, le da igual que el Ayuntamiento disponga de más instrumentos recaudatorios si lo recaudado no se destina a vivienda; lo que sí que creen imprescindible es que se utilicen los instrumentos de movilización de vivienda deshabitada que sean necesarios, porque la emergencia de la situación de la vivienda en Euskadi así lo demanda.

En el caso de Donostia, estamos ante una de las ciudades con los precios de los alquileres más caros de España, donde los Fondos Buitre ya se han fijado en nuestro mercado para especular, y donde la diferencia entre la oferta y la demanda de alquileres asequibles es abismal, y más aún cuando lo que se demanda es una vivienda protegida en alquiler.

Según datos del Plan Municipal de Vivienda, en Donosti residían en el año 2018, 3.806 personas perceptoras de la RGI, 8.375 personas estarían en situación de pobreza grave, percibiendo menos de 568 euros mensuales, y 19.915 que perciben menos de 852 euros mensuales.

En torno al 20% de los hogares donostiarras han recibido algún tipo de atención por parte de los Servicios Sociales por encontrarse en situación de riesgo económico o social.

El Registro de Demandantes de Vivienda Protegida del Gobierno Vasco (Etxebide) contabiliza un total de 7.136 personas empadronadas en Donostia-San Sebastián que solicitan una vivienda de protección pública, de los que 5.125 (72% del total) demandan una vivienda protegida en régimen de alquiler. Los ingresos medios de las personas que demandan una vivienda en alquiler se sitúan en 14.687 € anuales, pero, además, un 43% no alcanza los 12.000 € anuales.

La mayoría de las solicitudes corresponden a personas solas (62% del total). Profundizando en la caracterización de esta demanda se comprueba un importante y creciente peso de las personas separadas o divorciadas (899 solicitudes) y de las familias monomarentales y monoparentales (584 solicitudes). Cabe destacar también la presencia de personas mayores de 70 años que están demandando una vivienda protegida en régimen de alquiler (230 solicitudes), además de otros colectivos vulnerables como víctimas de violencia de género, personas con discapacidad psíquica o con movilidad reducida. Por su parte, un total de 494 personas solicitantes de vivienda protegida en Donostia-San Sebastián (348 empadronados/as y 149 no empadronados/as) cumplen los requisitos para el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda.

En Etxegintza actualmente figuran inscritas unas 7.500 familias en un tramo de ingresos entre 3.000 y 16.000 euros y divididos en 9 cupos.

De los 1.859 elementos que gestionaba Donostiako Etxegintza en 2019 (hoy en día el parque asciende a algo más de 2.000 viviendas) 1.662 viviendas y alojamientos dotacionales son en alquiler, mientras que los 197 restantes se refieren a alojamientos dotacionales con derecho de habitación (todos ellos para mayores). Entre los recursos de alquiler (1.662), 327 son alojamientos dotacionales (283 para jóvenes y 44 para mayores), mientras que el resto son viviendas en alquiler (1.335, es decir, 72% del total del patrimonio residencial de Donostiako Etxegintza).

Según el propio Plan de Vivienda de Donostia, en su Eje 2. Favorecer el acceso a la vivienda a los colectivos más desfavorecidos incrementando la oferta de vivienda en alquiler a rentas asequibles, la línea 2.1 Impulsar la bolsa de alquiler y la acción 2.1.1, habla de Intensificar la captación de vivienda vacía para su arrendamiento a través de la bolsa de alquiler mediante la combinación de medidas incentivadoras y medidas punitivas, y la acción 2.1.3 habla de colaboración con el Gobierno Vasco para mejorar la gestión de las viviendas para los programas Bizigune y Asap.

De acuerdo con los datos del Ayuntamiento, en base a estimación de personas empadronadas y consumos de agua, se puede estimar que hay 3.885 viviendas presuntamente vacías, pero Donostia ocupa el puesto 15 en Euskadi con 90 viviendas alquiladas a través de Bizigune, muy por detrás de otros municipios con menos habitantes y donde Bilbao es el que tiene más vivienda alquilada a través del programa, con 1.032 viviendas en agosto de 2020. El de Vitoria-Gasteiz es el segundo municipio que más posee, al concentrar 543 viviendas, y Barakaldo, el tercero, con 484.

Etzegintza tiene su propio programa de movilización de vivienda deshabitada, el programa "Alokabide", pero también ha pasado de gestionar 369 viviendas en 2016 a las 298 actuales. Esto ha supuesto una reducción en torno al 20% del número de viviendas captadas con objeto de movilizar la vivienda vacía. La principal diferencia entre este programa y el de Bizigune del Gobierno Vasco es que Bizigune es un programa destinado especialmente a las familias con menos recursos en la que el Gobierno Vasco complementa el 30% de los ingresos que pone la familia hasta un máximo de renta de 650 euros.

El recargo del IBI actualmente se aplica a 1.071 inmuebles. Cuando se empezó a aplicar en 2013 se impuso a 2.813 viviendas. Esto no significa, como hemos visto, que gran cantidad de esas viviendas se hayan movilizado hacia el alquiler social. La principal causa que dificulta una mayor movilización es la exención aplicada a las viviendas vacías cuyo valor catastral es inferior a los 225.000 euros, exención que nada tiene que ver con ninguna justificación para dejar esa vivienda deshabitada, aplicada precisamente a las viviendas que más posibilidades tendrían de poder destinarse a los programas de movilización de vivienda deshabitada, pues las que superan este valor catastral difícilmente se destinarán a programas cuya renta máxima está limitada a 650 y 750 euros. Un ejemplo más de la falta de interés en movilizar la vivienda deshabitada y de incumplimiento de los propios planes.

En cuanto a las viviendas en alquiler ofertadas en Idealista en 2018 y su renta media, en este año había anunciadas 2.745 viviendas con una renta media de 1.177 euros, superando en todos los barrios donostiarras los 840 euros mínimo de renta media. Lógicamente con estos precios, ni los inscritos en Etxebide, ni los que perciben RGI, ni los colectivos con ingresos bajos que hemos mencionado antes, pueden acceder al mercado libre ni de compra ni de alquiler, pudiendo solamente aspirar a un alquiler social.

El Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián publica los datos referentes a las Viviendas de Uso Turístico que cuentan con la licencia correspondiente de acuerdo a la normativa en vigor (ya sea licencia en tramitación o licencia aprobada). En concreto, y de acuerdo a los datos disponibles en septiembre de 2018, en el municipio de Donostia-San Sebastián se contabilizan un total de 1.289 viviendas de uso turístico; esta cifra incluye 1.163 viviendas completas (90% del total) y 126 habitaciones.

A modo de resumen, los datos de familias en situación de necesidad, inscritas o no en los registros de solicitantes de VPO en alquiler en Etxebide o Etxegintza, los impagables alquileres anunciados por las Inmobiliarias, la elevadísima cantidad de viviendas destinadas a uso turístico, el insuficiente y en descenso número de viviendas movilizadas hacia los programas Bizigune y Alokabide en Donostia, la utilización del recargo del IBI en Donostia con fines exclusivamente recaudatorios y excluyendo mediante una exención que nada tiene que ver con ninguna justificación para mantener una vivienda deshabitada (la de excluir del recargo a las viviendas con valor catastral inferior a 225.000 euros), todo esto unido al incumplimiento manifiesto de una de las líneas importantísimas del propio Plan de Vivienda, justifica que presentemos para su consideración la siguiente:

MOCIÓN DE CONTROL

1. El Pleno del Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián insta al Gobierno municipal a que se comprometa a utilizar todos los recursos disponibles a su alcance para impulsar la movilización de la vivienda deshabitada hacia el alquiler social, poniendo en marcha lo antes posible todos los instrumentos recogidos en el recientemente aprobado decreto 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda, cumpliendo de esta manera las acciones recogidas para este punto en el Plan de Vivienda Municipal.
2. El Pleno del Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián insta al Gobierno municipal a que, mientras el Decreto 149/2021, de 8 de junio se pone en marcha, se modifique la normativa municipal que regula el recargo del IBI para que cumpla esta función de impulsar la movilización de las viviendas deshabitadas, aplicando el mayor recargo permitido, eliminando exenciones no basadas en causas justificadas para mantener las viviendas deshabitadas, informando a los propietarios de los programas del GV como Bizigune, Asap o Alokabide y destinando lo recaudado exclusivamente a aumentar los recursos ya disponibles para política de vivienda de alquiler social, tal y como manda la Ley de Vivienda Vasca.

Haizea Garay Gallastegui
Concejala de Elkarrekin Donostia