



MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA PARA LA CREACIÓN DE UN CENSO DE INMUEBLES URBANOS DE USO RESIDENCIAL DESOCUPADOS CON CARÁCTER PERMANENTE Y OTRAS MEDIDAS PARA MEJORAR EL ACCESO A LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE SALAMANCA

De conformidad con lo previsto en el Artículo 88 del texto de Reglamento de Organización y Funcionamiento del Ayuntamiento de Salamanca, se somete a la consideración del Pleno la siguiente moción:

I. Exposición de motivos

La Constitución española de 1978 reconoce, en su artículo 47, el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada, añadiendo que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, con regulación de la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación y la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos. El derecho a la vivienda se trata, por tanto, de un mandato constitucional dirigido a todos los poderes públicos para garantizar su acceso en condiciones de dignidad.

Además, según se declara en la Exposición de Motivos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, “la vivienda constituye, ante todo, un pilar central del bienestar social en cuanto lugar de desarrollo de la vida privada y familiar, y centro de todas las políticas urbanas. Pero también, desde el punto de vista de su soporte físico, es un bien que acota un sector económico dedicado a su producción, puesta en el mercado y su gestión. De hecho, en el conjunto de la edificación urbana, la vivienda ocupa el 80 % del espacio construido y, como tal, es un factor determinante de la estructuración espacial”. En esta primera ley de carácter estatal en materia de vivienda también se hace constar, no obstante, que, de acuerdo con el artículo 148.3 del texto constitucional, todas las Comunidades Autónomas tienen asumida en sus Estatutos de Autonomía, sin excepción, la competencia plena en materia de vivienda; añadiendo que “en la política de vivienda, los legisladores autonómicos pueden formular completos programas normativos de la acción pública en la materia”.

El acceso a la vivienda no ha dejado de ser un problema en los últimos años y se ha incrementado de manera notable de manera reciente, con un incremento generalizado de los precios de compraventa y alquiler que afecta especialmente a la realidad de las ciudades y entornos urbanos. En este sentido, la ciudad de Salamanca no es una excepción y vemos cómo cada vez es más caro y difícil encontrar una vivienda para desarrollar un proyecto vital.



De hecho, si se acude a los principales portales inmobiliarios online o agencias inmobiliarias, el precio del alquiler por una vivienda para una familia no suele bajar de los 600 euros mensuales (en torno a 9,4 euros por metro cuadrado, un 8,5 % más que hace un año) y el precio de compraventa también se ha disparado de forma considerable, situándose de media en más de 2.000 euros por metro cuadrado; con un incremento cercano al 15 % con respecto a principios del año pasado, según el portal Idealista.com.

Si bien existen múltiples factores que pueden explicar el incremento en el precio de la vivienda de forma más intensa en los últimos tres años, uno de ellos es el volumen de viviendas vacías.

Según el censo de población y vivienda del año 2021 publicado recientemente por el Instituto Nacional de Estadística (INE), la ciudad de Salamanca dispone de 92.553 viviendas, de las cuales están destinadas para uso no principal 28.564 viviendas, es decir, más del 30 % del parque de viviendas.

Dentro las viviendas destinadas para uso no principal, se contabiliza que al menos 6.510 viviendas que carecen de uso, lo que supone algo más del 7 % del total del parque inmobiliario urbano. El hecho de que más de seis mil viviendas se encuentren sin uso provoca una disminución de la oferta tanto en régimen de alquiler como para la compra de vivienda, empujando a los precios al alza.

Además de la estadística del INE, el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Haciendas Locales permite a los ayuntamientos definir, a través de la correspondiente ordenanza fiscal, la categoría de inmuebles urbanos de uso residencial desocupados con carácter permanente, con el fin de establecer recargos a sus propietarios en determinadas condiciones y circunstancias. A estos efectos, según el artículo 72 de la citada normativa, “tendrá la consideración de inmueble desocupado con carácter permanente aquel que permanezca desocupado, de forma continuada y sin causa justificada, por un plazo superior a dos o tres años, conforme a los requisitos, medios de prueba y procedimiento que establezca la ordenanza fiscal”; con posibilidad de considerar justificadas algunas causas por las que el inmueble puede permanecer desocupado sin tener esta consideración a efectos fiscales. Así mismo, se establecen garantías para los propietarios de estos inmuebles, de modo que “la declaración municipal como inmueble desocupado con carácter permanente exigirá la previa audiencia del sujeto pasivo y la acreditación por el Ayuntamiento de los indicios de desocupación, a regular en dicha ordenanza, dentro de los cuales podrán figurar los relativos a los datos del padrón municipal, así como los consumos de servicios de suministro”.

Ante los datos arrojados por el INE y las competencias que permite la Ley de Haciendas Locales, el Ayuntamiento de Salamanca dispone de



instrumentos para poder influir en el mercado de la vivienda no principal y vacía, con el fin de estimular el movimiento de estas y ayudar al acceso a todas aquellas personas que están buscando una solución habitacional.

Igualmente, el consistorio dispone de herramientas para detectar y poder hacer una contabilidad de viviendas vacías de manera más pormenorizada: desde el padrón municipal hasta datos de suministros, como podría ser el servicio municipal de aguas.

Por todo ello, resulta urgente realizar una estrategia municipal que promueva la utilización de las viviendas vacías de la ciudad, siendo el primer paso de esta estrategia la realización de un censo municipal de viviendas vacías, para a partir de él, conocer en mayor profundidad la situación de la ciudad y poder promover incentivos fiscales, programas de alquiler seguro o gravámenes que estimulen el movimiento de este mercado.

II. Propuesta de resolución

Por todo lo antes expuesto, el Grupo Municipal Socialista presenta para su aprobación por el Ayuntamiento-Pleno, la adopción de los siguientes acuerdos:

1. Impulsar la creación de un censo de inmuebles urbanos de uso residencial desocupados con carácter permanente.
2. Una vez realizado el mismo, impulsar en el seno del Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo una estrategia municipal que promueva la utilización de estas viviendas.

En Salamanca, a 1 de abril de 2025

José Luis Mateos Crespo

Portavoz del Grupo Municipal Socialista