



AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
Registro General

26 SET. 2018

20180900024459

Libro

N.º

ENTRADA

Libro 18	N.º 132
SALIDA	

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

Daniel González Rojas, con [REDACTED] y domicilio a efectos de notificaciones en Ayuntamiento de Sevilla, Plaza Nueva s/n; en nombre y representación del Grupo Municipal de IULV-CA, ante el anuncio del día 18 de agosto de 2018 publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla sobre la toma de conocimiento por el Pleno del acuerdo de la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla de 27 de julio de 2018 sobre aprobación inicial del Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación del término municipal de Sevilla 2018-2023, y en el plazo concedido legalmente para ello, expone las siguientes

ALEGACIONES Y OBSERVACIONES

1. Falta de participación y transparencia

No podemos compartir la forma de actuar del gobierno municipal con el PMVS, se aprueba de forma inicial en Junta de Gobierno el 27 de julio de 2018 y ese mismo día (unas horas después) pasa por el Pleno como toma de conocimiento sin que se pueda abrir un debate entre los Grupos Municipales y sin que podamos presentar enmiendas o sugerencias antes de la aprobación inicial.

De igual forma, en la Comisión de Seguimiento del PGOU de Sevilla se creó una mesa sectorial dedicada a la vivienda que tampoco ha participado en la elaboración del PMVS.

Y en este sentido, también cabe incidir que en la sesión plenaria de carácter extraordinaria y monográfica en materia de vivienda celebrada a comienzos del mandato de esta corporación, que el propio PMVS menciona en varias ocasiones, se

Plaza Nueva, 1
41001 Sevilla
Teléfono 95 54 70280
Fax 95 54 70290
izquierdaunida@sevilla.org

1

Código Seguro De Verificación:	RdmwEAhmmMlKP0/qTOeRbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Daniel Gonzalez Rojas	Firmado	25/09/2018 13:38:37	
Observaciones		Página	1/11	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/RdmwEAhmmMlKP0/qTOeRbA==			

aprobó por unanimidad la creación del **Consejo Municipal de la Vivienda** y éste no se ha puesto en marcha hasta la fecha y, por tanto, tampoco ha podido participar en el proceso de elaboración del PMVS.

Además, entendemos también necesario que el PMVS fuera dictaminado por el Consejo Económico y Social de Sevilla (CESS)

2. Deficiencias en el diagnóstico

En materia de **infravivienda**, en las conclusiones del diagnóstico se reconoce que *"para el desarrollo de una política decidida a la eliminación paulatina de estos núcleos será necesario un estudio específico de cada ámbito, donde se lleve a cabo una identificación pormenorizada de los inmuebles incluyendo el estado de las edificaciones y las condiciones de la población residente en las mismas"*. Ese mismo diagnóstico cifra en 6.773 el número de infraviviendas, por lo que entendemos que ese "estudio específico de cada ámbito" debería recogerse en el PMVS antes de su aprobación definitiva.

Resulta especialmente grave que se reconozca, también en las conclusiones del diagnóstico, que *"a fecha de hoy no es posible cuantificar ni territorializar estas viviendas [las viviendas protegidas] en la ciudad de Sevilla, aunque sería de gran importancia contar con un diagnóstico de estas características, que permitiera no sólo conocer el estado de la situación sino la puesta en marcha de planes de inspección o de verificación del cumplimiento de la normativa de aplicación a dichas viviendas"*. Compartimos la importancia de contar con una cuantificación, una territorialización y un diagnóstico de las viviendas protegidas existentes en nuestra ciudad antes que el PMVS se apruebe de forma definitiva.

Sobre la existencia de edificios en mal estado (ruinoso, malo o deficiente) únicamente se señala que *"se hace necesario un estudio pormenorizado en aquellos en los que se acusa esta situación"*.

Por último, cabe señalar que no se ha tenido en cuenta un fenómeno de cierta importancia en muchos barrios de nuestra ciudad como el de los **alquileres estudiantiles**, que afecta directamente en el cálculo de viviendas vacías o en la subida de los precios de alquiler.

Plaza Nueva, 1
41001 Sevilla
Teléfono 95 54 70280
Fax 95 54 70290
izquierdaunida@sevilla.org

Código Seguro De Verificación:	WdmwBAhmmMlKP0/qTOeRbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Daniel Gonzalez Rojas	Firmado	25/09/2018 13:38:37	
Observaciones		Página	2/11	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WdmwBAhmmMlKP0/qTOeRbA==			

3. Alquiler asequible: ¿sólo gestión privada?

Tal y como reconoce el diagnóstico, el peso del alquiler en Sevilla está muy por debajo de la media tanto a nivel nacional como europea.

Si queremos fomentar el acceso a una vivienda digna a través del alquiler, garantizando unos precios asequibles, la gestión de esta medida **no debería limitarse únicamente a una gestión privada** (promotores y tercer sector) tal y como se recoge en la memoria justificativa y descriptiva de los programas y medidas del PMVS.

4. Sobre el programa de ayudas para el acceso a una vivienda digna


En el presupuesto municipal se recoge por primera vez, gracias a una enmienda de IULV-CA, un programa de ayudas para el acceso a la vivienda a jóvenes en el año 2017. Inicialmente se incluyó en la Dirección General de Acción Social, pero el gobierno modificó el presupuesto para trasladar las ayudas al Servicio de Juventud. La ejecución en 2017 fue de cero euros.

El PMVS habla de 800.000 euros en el presupuesto de la Gerencia de Urbanismo y de la Delegación de Juventud. En la primera no nos consta que se recoja nada en este sentido, en la segunda sólo 400.000 euros que, a día de hoy, siguen sin ejecutarse.

Por tanto, dado que han pasado casi dos años completos sin que se ejecute ningún tipo de ayudas para el acceso a una vivienda digna para la población juvenil, entendemos necesario **que se aclare cómo se va a ejecutar el presupuesto** y si se han resuelto las dudas surgidas durante este tiempo sobre el órgano gestor de las mismas.

Plaza Nueva, 1
41001 Sevilla
Teléfono 95 54 70280
Fax 95 54 70290
izquierdaunida@sevilla.org

Código Seguro De Verificación:	WdmwBAHmMlKP0/qTOeRbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Daniel Gonzalez Rojas	Firmado	25/09/2018 13:38:37
Observaciones		Página	3/11
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WdmwBAHmMlKP0/qTOeRbA==		





5. Sobre la obra nueva y la rehabilitación para promoción de vivienda pública: es necesario fomentar más el alquiler y la vivienda protegida

Analizando este programa del PMVS observamos una clara incoherencia entre el diagnóstico y las propuestas a futuro.

El diagnóstico habla de que, a corto plazo, contaremos con 6.193 viviendas (5.910 libres y 283 protegidas) y, a medio y largo plazo, con 9.658 viviendas (5.302 libres y 4.365 protegidas). Así mismo, en las conclusiones del diagnóstico se reconoce que no se va a poder dar respuesta a la demanda de vivienda protegida: *"Parece claro que esa demanda de vivienda protegida difícilmente podrá satisfacerse con las viviendas a las que nos estamos refiriendo, por lo que el programa de actuación del PMVS deberá arbitrar qué mecanismos o actuaciones deberán implementarse para dar soluciones de carácter habitacional a esa parte importante de la demanda"*

¿Cuáles son los "mecanismos o actuaciones" que se proponen implementar para dar respuesta a este problema?

Ya lo dijimos en su momento ante la aprobación de la Estrategia de Ampliación Urgente del Parque Público de Viviendas:

- del número de viviendas a futuro que están garantizadas, sólo el 43% es de alquiler.
- se partía de una venta del 100% de las viviendas cuando el 79% de los demandantes inscritos no llegan a una renta de 806'76 euros al mes: ¿quién puede comprarse una vivienda con esos ingresos?

Por tanto, es necesario **incrementar el porcentaje de viviendas que serán de alquiler y el número de viviendas protegidas.**

Se propone que se aborde la modificación de las normas urbanísticas del PGOU para **no limitar a un 5% el incremento permitido de viviendas protegidas en los planes parciales o especiales**, así como abordar la modificación urbanística para **obligar a los promotores a destinar directamente un porcentaje de las viviendas de obra nueva o de grandes rehabilitaciones a vivienda de protección oficial**, siguiendo el ejemplo del Ayuntamiento de Barcelona.

Plaza Nueva, 1
41001 Sevilla
Teléfono 95 54 70280
Fax 95 54 70290
izquierdaunida@sevilla.org

Código Seguro De Verificación:	WdmwBAhmmMlKP0/qTOeRbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Daniel Gonzalez Rojas	Firmado	25/09/2018 13:38:37	
Observaciones		Página	4/11	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WdmwBAhmmMlKP0/qTOeRbA==			

6. Programa de alojamiento temporal.

En el PMVS se recoge la rehabilitación de dos inmuebles (Villa Encarnita y el edificio de la calle García Ramos) para adecuar su uso para alojamientos temporales. Proponemos que esta idea tenga mayor importancia en el PMVS y se constituya como programa concreto con presupuesto propio y varias líneas de actuación.

En este mandato se han perdido una treintena de viviendas sociales en el edificio de Encarnación 5 y 6, ya que el gobierno actual ha continuado con el proyecto del Partido Popular de convertir este inmueble en un hotel.


El objetivo de este programa propuesto es garantizar al Ayuntamiento un mínimo de recursos habitacionales para uso de alojamiento temporal para situaciones sobrevenidas de necesidad: desahucios, siniestros, víctimas de violencia machista, etc.

Desde EMVISESA se facilitaría el acceso a una vivienda pública municipal a las familias o personas en esta situación. Se firmaría un contrato de cesión en precario, es decir, un contrato por el que se compromete a un pago mínimo en función de sus recursos, por el uso de la vivienda mientras se gestiona una alternativa definitiva. La fijación de la renta no superará el 5% de los ingresos de la unidad familiar.

Sevilla debe dotarse de unos mínimos recursos que permitan la disponibilidad inmediata de alojamiento para estos casos de emergencia con la creación de una bolsa de viviendas:

- Reservando un porcentaje de las viviendas promovidas por EMVISESA.
- Obligando a los promotores a reservar también un número de viviendas para esta bolsa, en el sentido que se abordó en la anterior alegación.
- Paralizando la enajenación de inmuebles de patrimonio municipal para su reconversión en alojamientos temporales.
- Obligando a que en los futuros proyectos de alojamientos turísticos exista una contrapartida a la ciudad en forma de alojamientos temporales.

Plaza Nueva, 1
41001 Sevilla
Teléfono 95 54 70280
Fax 95 54 70290
izquierdaunida@sevilla.org

Código Seguro De Verificación:	WdmwBAHmM1KP0/qTOeRbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Daniel Gonzalez Rojas	Firmado	25/09/2018 13:38:37	
Observaciones		Página	5/11	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WdmwBAHmM1KP0/qTOeRbA==			

7. Sobre la permuta de parcelas municipales para ampliación del parque público de vivienda

En la definición del programa se dice que "se estudiará la situación de las fincas del PMS que puedan destinarse a este programa". Entendemos que dicho estudio debería recogerse antes de la aprobación definitiva del PMVS.

8. Sobre la captación de viviendas vacías en venta

En la aplicación de este programa se hace necesario **limitar de alguna forma la participación de las personas jurídicas que tienen muchas viviendas en propiedad y que han estado especulando con ellas durante estos últimos años.**

En la convocatoria de este año (a costa de un crédito a CaixaBank) se podría haber dado el caso de comprarle viviendas a BuildingCenter, S.A.U. (que se define en su web como "sociedad de CaixaBank centrada en la desinversión de la cartera de inmuebles procedentes del grupo"), estaríamos ante un negocio redondo para la entidad financiera: gana por lo intereses del préstamo y gana por "desinvertir" en su "cartera de inmuebles". Finalmente no se compraron viviendas a BuildingCenter por un defecto de forma a la hora de presentar las ofertas, esto no quiere decir que no pueda ocurrir en próximas convocatorias.

9. Sobre la captación de viviendas vacías en alquiler

Si este programa tiene una financiación de 3.510.000 euros para captar 350 viviendas durante la vigencia del PMVS, EMVISESA abonaría unos 167 euros por vivienda al mes: cifra totalmente irreal.

Por tanto, **o se incremente de forma considerable el presupuesto del programa o se modifica el objetivo previsto para que sea realista.**

Plaza Nueva, 1
41001 Sevilla
Teléfono 95 54 70280
Fax 95 54 70290
izquierdaunida@sevilla.org

6

Código Seguro De Verificación:	WdmwBAHmM1KP0/qT0eRbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Daniel Gonzalez Rojas	Firmado	25/09/2018 13:38:37	
Observaciones		Página	6/11	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WdmwBAHmM1KP0/qT0eRbA==			

10. Otras propuestas sobre viviendas vacías tras la Sentencia del Tribunal Constitucional sobre la Ley de la Función Social de la Vivienda

En el mejor de los casos, el PMVS prevé captar unas 600 viviendas vacías como máximos. Teniendo en cuenta que el diagnóstico arroja la existencia de 22.984 viviendas vacías, sólo se pretende ocupar el 2'61%.

Se hace necesario impulsar los **cambios normativos necesarios para inspeccionar, fiscalizar y sancionar a la entidades jurídicas que acumulan viviendas deshabitadas en sus manos y no las ponen a disposición del ejercicio efectivo del derecho a la vivienda digna.** La Sentencia 32/2018, de 12 de abril de 2018, del Tribunal Constitucional sí que considera constitucional la definición de vivienda deshabitada, en el artículo 25 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda; y dicha Ley recoge la intención expresa (artículo 39.2) de que pueda ser utilizada por los Ayuntamientos para la exacción del recargo sobre viviendas desocupadas en el IBI.

11. Sobre la recuperación de vivienda vacía pública

Llama poderosamente la atención que se pretenda recuperar 20 viviendas públicas al año que están vacías, cuando ésta es una cuestión que se ha negado de forma sistemática por el gobierno municipal.

¿Cuántas viviendas públicas vacías hay en la ciudad? ¿Sólo 20? En este sentido, insistimos en lo ya mencionado en el apartado 2 sobre la importancia de contar con **una cuantificación, una territorialización y un diagnóstico de las viviendas protegidas existentes en nuestra ciudad antes que el PMVS se apruebe de forma definitiva.**

12. Sobre la rehabilitación del parque público

No entendemos que este programa se limite al área de Tres Barrios - Amate, cuando hay muchas otras viviendas de titularidad municipal: Barzola, Nueva Barzola, Hotel Triana, Barrio León, calle Ardilla...

Plaza Nueva, 1
41001 Sevilla
Teléfono 95 54 70280
Fax 95 54 70290
izquierdaunida@sevilla.org

7

Código Seguro De Verificación:	WdmwBAHmM1KP0/qTOeRbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Daniel Gonzalez Rojas	Firmado	25/09/2018 13:38:37	
Observaciones		Página	7/11	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WdmwBAHmM1KP0/qTOeRbA==			

Según el inventario de bienes inmuebles de titularidad municipal de 2017, el Ayuntamiento tiene bajo su propiedad 537 viviendas y 54 bloques en la barriada de los Pajaritos. Por tanto, el programa de rehabilitación del parque público debe atender a toda la ciudad y no únicamente a un área.

13. Sobre la rehabilitación privada concertada

Que el programa de rehabilitación privada concertada se limite a crear una oficina de atención e información es claramente insuficiente. Basta atender a los datos que arroja el diagnóstico y que deben tenerse en cuenta en este programa:

- La existencia de 6.773 infraviviendas
- La existencia de un 55% de viviendas no accesibles
- La existencia de 26.683 edificios en estado ruinoso, malo o deficiente (1.682 ruinosos)

Por tanto, al margen de la creación de una oficina de asesoramiento, se propone la creación de tres programas específicos:

- Programa de erradicación de la infravivienda
- Programa de mejoras de la accesibilidad en viviendas
- Programa de rehabilitación de edificios

14. Programa de erradicación de la infravivienda

El número de 6.773 infraviviendas necesita algún tipo de respuesta en el PMVS. En la actualidad, la Gerencia de Urbanismo contempla un Programa de Transformación de la Infravivienda poco ambicioso que no ha pasado de actuaciones puntuales en La Bachillera.

Entendemos que se hace necesario un programa específico dirigido a ayudas a familias con pocos ingresos para subsanar graves deficiencias en elementos estructurales, cimentación, cubiertas, azoteas, fachadas, instalaciones de saneamiento, agua, electricidad, gas, telecomunicaciones, mejora de la disposición y dimensión espacios interiores así como mejora de la ventilación e iluminación natural.

Plaza Nueva, 1
41001 Sevilla
Teléfono 95 54 70280
Fax 95 54 70290
izquierdaunida@sevilla.org

Código Seguro De Verificación:	WdmwBAHmM1KP0/qTOeRbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Daniel Gonzalez Rojas	Firmado	25/09/2018 13:38:37	
Observaciones		Página	8/11	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WdmwBAHmM1KP0/qTOeRbA==			

La financiación y la gestión sería compartida entre EMVISESA y la Gerencia de Urbanismo, aprovechando la experiencia y los proyectos pilotos de ésta última.

15. Programa de mejoras de la accesibilidad en viviendas

Se propone incluir en el PMVS un programa específico que garantice la accesibilidad universal en el parque de viviendas actual con varias líneas de actuación. Por un lado **mantener el compromiso del programa de ayudas para la instalación de ascensores** que se realiza desde la Gerencia de Urbanismo.

Teniendo en cuenta que la convocatoria de 2017 sirvió para la instalación de 25 ascensores y que en 2018 se ha duplicado el presupuesto (tras el acuerdo plenario promovido por Izquierda Unida y Participa), estaríamos hablando que a este ritmo se tardarían 38 años en cubrir las 1.900 actuaciones para instalar ascensores que se señalan en el diagnóstico del PMVS. Por lo tanto, se hace necesario también **incrementar el presupuesto de dicho programa**.

Por otro lado, igual que se ha puesto en marcha desde el Área de Economía y Comercio para PYMES (tras acuerdo plenario propuesto por IU), se propone una **línea de ayudas para la eliminación de barreras arquitectónicas** dirigida a pequeñas actuaciones como instalación de pasamanos, rampas, tapices rodantes, pavimentos podotáctiles...

Los beneficiarios de este programa serían las Comunidades de propietarios de edificios, legalmente constituidas, donde al menos el 50% de los comuneros/as, residentes, justifiquen tener ingresos familiares no superiores a 3 veces el IPREM.

La financiación y la gestión sería compartida entre EMVISESA y la Gerencia de Urbanismo, con las transferencias que fueran necesarias desde el Ayuntamiento de Sevilla.

16. Programa de rehabilitación de edificios

La oficina que se pretende crear en el PMVS para informar sobre la rehabilitación de edificios debería coordinar también el presupuesto y las actuaciones que

Plaza Nueva, 1
41001 Sevilla
Teléfono 95 54 70280
Fax 95 54 70290
izquierdaunida@sevilla.org

Código Seguro De Verificación:	WdmwBAhmmMlKP0/qTOeRbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Daniel Gonzalez Rojas	Firmado	25/09/2018 13:38:37	
Observaciones		Página	9/11	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WdmwBAhmmMlKP0/qTOeRbA==			

actualmente se recogen en el anexo de inversiones de la Gerencia de Urbanismo de forma planificada y transparente.

En la partida "151.780.04 - Ayudas rehabilitación privada" de dicho organismo se recoge, desde principios de este mandato, actuaciones en la Barzola o en Parque Alcosa sin que ninguna de estas se hayan llevado a cabo.

La financiación de este programa será en base al presupuesto municipal (que ya se recoge y no se ejecuta) junto a las inversiones de otros planes a nivel autonómico o estatal.

17. Sobre las bonificaciones fiscales municipales

El artículo 31 de la Constitución Española recoge que *"Todos contribuirán al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo con su capacidad económica mediante un sistema tributario justo inspirado en los principios de igualdad y progresividad que, en ningún caso, tendrá alcance confiscatorio"*.

Además, el artículo 3.1 de la Ley General Tributaria recoge, textualmente, que *"la ordenación del sistema tributario se basa en la capacidad económica de las personas obligadas a satisfacer los tributos y en los principios de justicia, generalidad, igualdad, progresividad, equitativa distribución de la carga tributaria y no confiscatoriedad"*.

Si afrontamos el debate de las Ordenanzas Fiscales discutiendo si se bajan o suben los impuestos, estaríamos cometiendo un error... además de simplificar hasta lo absurdo la cuestión. No se trata de eso, sino de quién debe pagar más y quién menos. Por eso mismo, proponemos **que siempre se incluya el criterio de renta en las bonificaciones fiscales que se pudieran aplicar.**

18. Sobre el fenómeno de las VFT

Según el diagnóstico, en Sevilla existen 11.475 viviendas con fines turísticos (VFT) contando las registradas oficialmente y también las que se publicitan en canales digitales. Aunque el gobierno municipal haya puesto en marcha una consulta ciudadana sobre cómo actuar ante este fenómeno, en el PMVS deberían recogerse las propuestas del Pleno en sesión de 27 de abril de 2018, sobre el uso turístico de las viviendas de alquiler.

Plaza Nueva, 1
41001 Sevilla
Teléfono 95 54 70280
Fax 95 54 70290
izquierdaunida@sevilla.org

Código Seguro De Verificación:	WdmwBAHmM1KP0/qTOeRbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Daniel Gonzalez Rojas	Firmado	25/09/2018 13:38:37	
Observaciones		Página	10/11	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WdmwBAHmM1KP0/qTOeRbA==			



Por todo lo expuesto, **SOLICITO** que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, mandándolo unir al expediente de su razón; me tenga por personado e interesado en el procedimiento para la aprobación, en mi propio nombre y en la representación que ostento, teniéndome por parte en el mismo, y notificándome las sucesivas diligencias que se produzcan en dicho procedimiento; tenga asimismo por formuladas, en tiempo y forma, las ALEGACIONES Y OBSERVACIONES que en este escrito se contienen y estimándolas por ser de justicia.

En Sevilla, a la fecha indicada en el pie de firma

Daniel González Rojas
Portavoz del Grupo Municipal
IULV-CA

Plaza Nueva, 1
41001 Sevilla
Teléfono 95 54 70280
Fax 95 54 70290
izquierdaunida@sevilla.org

11

Código Seguro De Verificación:	WdmwBAHmM1KP0/qTCeRbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Daniel Gonzalez Rojas	Firmado	25/09/2018 13:38:37	
Observaciones		Página	11/11	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WdmwBAHmM1KP0/qTCeRbA==			