

COMPROMISOS VIVIENDA ALIANZA CÍVICA

Conjugar un derecho fundamental con un bien objeto de mercado y con el derecho a la propiedad privada es complejo, no obstante en Alianza hemos trabajado en conjunto con representantes de aquellos sectores a los que afecta la cuestión y después de analizar detenidamente la misma, éstos son nuestros compromisos programáticos al respecto.

La precariedad de empleo, las situación de las pensiones y de la pirámide poblacional junto con el precio de los alquileres nos lleva a una previsión de futuro a medio plazo complicada para gran parte de la población. La capacidad de adquirir una vivienda, un hogar digno y un lugar donde cada español se sienta seguro en su madurez y en su desarrollo adulto es algo que no puede pasar sin solución por parte de la clase política, por ello proponemos:

1- REACTIVACIÓN Y PUESTA EN MARCHA DEL BANCO HIPOTECARIO DE VIVIENDA ESTATAL.

La administración tiene la mayor capacidad de embargo en cuestiones de impagos, por ello tiene de igual modo, la capacidad y obligación de fomentar políticas que conduzcan a soluciones reales para la vida de las personas.

Una de las más inmediatas es, como no, la vivienda.

1-La actuación del Banco Hipotecario de Vivienda será de titularidad estatal, sometido a auditorias y al consejo de transparencia y buen gobierno.

2- Su función única será el otorgamiento de hipotecas a particulares siempre 0,2 puntos por debajo de la cuota de interés hipotecario más bajo ofertado en el mercado español.

3- Los réditos de los intereses se destinarán al Fondo de Reserva de la Seguridad Social, comúnmente conocido como hucha de las pensiones.

4- Podrá otorgar hipotecas a particulares, sin avales y con condiciones laxas para poder facilitar el acceso a la vivienda digna en propiedad a la mayor parte de la población.

5- Las hipotecas podrán solicitarse únicamente por personas físicas para la adquisición de la primera vivienda, para el cambio de vivienda con cada hijo nuevo de la unidad familiar, (tanto monoparentales como no monoparentales), y para cambios de residencia por cuestiones laborales acreditadas. El resto de casos quedan excluidos de dicha casuística. En ningún caso se otorgaran hipotecas con fines de especulación, ni los propios de mercado.

6- El límite de cantidad de otorgamiento hipotecario quedará fijado por la media de mercado del coste de viviendas adecuado a la casuística concreta de cada petición.

7- La gestión del Banco Hipotecario será ejercida por funcionarios de alto nivel, no pudiendo constar en su consejo de administración nombramientos personales del poder ejecutivo, siendo ésta una herramienta limpia e independiente de la política que dote de oportunidades al ciudadano en la adquisición de vivienda sin romper el mercado de la misma.

2- REFORMA DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SOLUCIONES A LA OCUPACIÓN DE INMUEBLES.

Para dotar de mayor protección y posibilidades de alquiler, junto con bajada de precios por la mayor oferta de mercado- gracias a la seguridad jurídica de estas medidas- a pequeños tenedores y a inquilinos, se establecerá una **alternativa ocupacional** para los ocupas o impagos de viviendas y una **alternativa económica responsabilidad del Estado frente a la demora de desalojos y alternativas ocupacionales**. Si en el plazo de 30 días hábiles tras la notificación a las autoridades, el Estado no ha satisfecho una solución de alternativa ocupacional con el ocupa, deberá hacerse cargo del 50% del coste mensual del alquiler no satisfecho al propietario al igual que del 40% del coste de las reparaciones, sustracciones o daños en objetos propios acreditados que causara el ocupa. De dicho montante el Estado será el obligado para cursar su reclamación y embargo al ocupa.

De igual modo se modificarán los trámites judiciales de desalojos, para acelerar los mismos, junto con la activación de planes específicos viables de soluciones habitacionales por parte de Asuntos Sociales y la Dirección General de Vivienda dependiente de Fomento. **Cuando la ocupación se de en la vivienda habitual del afectado, se tramitará el desalojo de la misma en 72 horas desde la notificación a las autoridades.**

Asimismo se regulará el derecho del inquilino en cuestión de reparaciones, seguro de hogar, etc para que el alquiler de la vivienda proteja a las dos partes en equidad. De igual modo se regularán los plazos de los contratos, de modo que las prórrogas sean más sencillas y con término suficiente de búsqueda de alternativa de vivienda por parte de los inquilinos, los cuales tendrán siempre derecho preferente de adquisición en caso de venta de la vivienda.

La administración tiene que cuidar de aquellos que ocupan viviendas por necesidad otorgándoles una alternativa ocupacional digna, y del propietario de vivienda, respetando el derecho a la propiedad privada.

De igual modo se promoverán campañas de información del coste real que tiene para el ocupa la ocupación una vez es condenado por la misma.

3- Ley General Reguladora del Derecho a la Vivienda

Una ley que proteja el acceso y uso a las viviendas de protección oficial, a los inquilinos y arrendadores, a los jóvenes, al ciudadano, establecerá los siguientes puntos:

- 1-** Acceso a la vivienda de protección oficial regulado con máximos de costo y metros medios al del mercado de cada localidad.
- 2-** Requisitos para el otorgamiento de hipotecas del Banco Hipotecario de Vivienda.
- 3-** Catalogación de libre disposición por parte de los propietarios sin necesidad de acuerdo de la comunidad de vecinos ni de licencia del ayuntamiento, para los cambios de uso de inmuebles siempre que sea para compra y no alquiler. En el caso de locales o de oficinas en ciudades de más de 2 millones de habitantes, el plazo para poder alquilar las mismas como tal, será de 2 años desde el cambio de uso y un mínimo de 20 metros habitables, con ventanas y condiciones higiénico-sanitarias adecuadas. Las viviendas objeto de cambio de uso de menos de 35 metros cuadrados sólo podrán alquilarse a un arrendatario o una pareja de cualquier tipo. Para el cambio de uso será únicamente necesario comunicarlo al ayuntamiento con

un informe de un arquitecto que detalle planos, ventilación, tipo de construcción y demás datos habituales.

Una parte del derecho a la propiedad privada debe englobar siempre la libertad, dentro de normativa sanitaria y jurídica, de hacer con tu propiedad lo que necesites.

**HAY QUE DAR OPCIONES ACTUALES, DIGNAS Y VIABLES DE VIVIENDA A LOS JÓVENES Y FLEXIBILIZAR LA TIPOLOGÍA Y EL ACCESO.
LA ADMINISTRACIÓN NO PUEDE SEGUIR DIFICULTANDO LA VIVIENDA.**

4- Activación y puesta en marcha del Plan General de Alquiler Social de Viviendas de Particulares.

Se activará un parque de viviendas de particulares que lo deseen con alquiler social, de este modo las ayudas al alquiler irán directa y únicamente a aquellos que verdaderamente las necesitan, satisfaciendo el Estado la parte de alquiler social y del seguro de hogar e impagos directamente al arrendador.

5- Fomento de la implantación de empresas en la España Vacía, dotando de empuje así el mercado de viviendas de esas zonas y de oportunidades de empleo.

6- Fomento de planes de vivienda sostenible y de calidad.

7- Bajada de la horquilla del Impuesto de Bienes Inmuebles e implantación del IBI progresivo en función y proporción del número de bienes inmuebles en propiedad.

8- Matriculación progresiva en 12 meses en función de su uso de los bienes inmuebles de la Iglesia Católica que no tengan excepción por su valor artístico o por su función de servicio a la sociedad, quedando de este modo excluidos aquellos por ejemplo que se dediquen a obras de caridad como comedores sociales, etc.

9- Imposibilidad de cambio de calificación de terreno o construcción de inmuebles en lugares asolados por incendios en 5 años para evitar la especulación que daña nuestros parajes.

10- Revisión de uso de los edificios titularidad del Estado o empresas públicas. Restricción y anulación de las viviendas estatales usadas por cargos políticos como las ministeriales a excepción del palacio de la Moncloa.

11- Bajada de 2 puntos en los impuestos que rigen las transacciones de viviendas, (ITP e IVA) a los ciudadanos españoles que adquieran vivienda habitual en el territorio nacional para facilitar en lugares turísticos el acceso a la vivienda, frente a la adquisición de segundas viviendas de turistas. Especialmente para casos como Baleares, Comunidad Valenciana o Canarias.

12- Bajada de 2 puntos de la plusvalía del vendedor en el caso de venta a ciudadanos españoles para fomentar el acceso a la vivienda en las zonas turísticas con escasez de la misma para los oriundos (casos de Baleares, C.Valenciana, Canarias...).

De igual modo en estos territorios se fomentarán políticas de alquiler a ciudadanos de la zona, mediante incentivos fiscales para los arrendadores con vistas a paliar el perjuicio vital que supone la dificultad de acceso a la vivienda en estos lugares.