

JUNTA DE ANDALUCÍA

PRESIDENCIA DEL GOBIERNO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

**SOLICITUD DECLARACIÓN ZONA TENSIONADA DE VIVIENDA PARA LAS OCHO  
CAPITALES DE PROVINCIA Y EL RESTO DE CIUDADES DE ANDALUCÍA QUE  
CUMPLAN LOS REQUISITOS DE LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO  
A LA VIVIENDA**

\*\*\*\*\* con DNI \*\*\*\*\* en nombre y  
representación de Izquierda Unida, Los verdes, Convocatoria por Andalucía,  
organización de ámbito andaluz, con CIF \*\*\*\*\* Y domicilio a estos efectos en  
Sevilla, \*\*\*\*\*. Comparezco ante  
este organismo y como mejor proceda en derecho,

**DIGO**

Que mediante el presente escrito venimos a solicitar que la Junta de Andalucía,  
al amparo de sus competencias y dada la situación de emergencia que vivimos por la  
vulneración sistemática que el derecho a la vivienda sufre en Andalucía, aplique el  
artículo 18 de la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda, y declare las zonas tensionadas  
de Almería, Cádiz, Córdoba, Granada, Huelva, Jaén, Málaga y Sevilla, así como de todas  
las grandes ciudades de Andalucía, y todo ello con base a las siguientes

**ALEGACIONES**

**I.- Derecho a una vivienda digna y adecuada.**

Tener un hogar es la garantía para tener una vida digna. Sin vivienda el resto de  
derechos desaparecen, con vivienda las condiciones de posibilidad de tener acceso a

otros derechos aumenta. Tener un hogar es primordial, y los hogares se establecen en viviendas.

El artículo 25.1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos establece que «toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad».

Por otra parte, de conformidad con el párrafo 1 del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), los Estados partes «reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento».

Igualmente, la Carta Social europea, ratificada por el Reino de España el 23 de octubre del 2000, establece en su Artículo 31 del derecho a la vivienda, que *“Para garantizar el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda, las Partes se comprometen a adoptar medidas destinadas: 1.a favorecer el acceso a la vivienda de una calidad suficiente; 2.a prevenir y paliar la situación de carencia de hogar con vistas a eliminar progresivamente dicha situación; 3.a hacer asequible el precio de las viviendas a las personas que no dispongan de recursos suficientes.”*

El artículo 47 de la Constitución Española establece que «todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada». Igualmente, exhorta a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación

El Estatuto de Autonomía para Andalucía, en su artículo 25 también consagra el derecho a la vivienda como base necesaria para el pleno desarrollo de los demás

derechos constitucionales y estatutarios, concretando el mandato constitucional dirigido a los poderes públicos de promover las condiciones necesarias para la efectividad del derecho a la vivienda, incluyendo la promoción pública de vivienda.

El marco legal en materia de garantía del derecho a acceder a una vivienda es profuso. Las disposiciones que instan a los Estados y administraciones a que lo hagan efectivo, claras. El momento es ahora.

## **II. - Otros derechos fundamentales vulnerados por un acceso inadecuado a la vivienda**

Los efectos de la negación del derecho al acceso a una vivienda adecuada no se limitan a este mismo, si no que afectan a otros derechos fundamentales recogidos en normas como la Constitución Española, la Carta Europea de Derechos Sociales y el Estatuto de Autonomía de Andalucía.

La imposibilidad de acceder a una vivienda adecuada impacta directamente en el derecho a la dignidad de la persona, recogido en el artículo 1 de la Carta de Derechos Fundamentales de la UE y en el artículo 10 de la Constitución Española. La situación de “sinhogarismo” o que la única posibilidad sea el acceso a una infravivienda impiden el libre desarrollo de su personalidad o la realización de un proyecto vital. Así lo recogió el Tribunal Supremo de Irlanda, al declarar que no proveer a los solicitantes de asilo de un refugio, o un hogar, vulnera el artículo 1 de la Carta de Derechos Fundamentales de la UE.

El artículo 43 de la Constitución Española reconoce el derecho a la protección de la salud y encomienda a los poderes públicos esta tarea. En su artículo 22, el Estatuto de Autonomía de Andalucía replica dicho derecho, que también se recoge en el artículo 35 de la Carta Europea de Derechos Fundamentales. Las personas con menos recursos tienen peores datos de salud, entre otras cosas provocada por la falta de una vivienda adecuada. La Organización Mundial de la Salud (OMS) indica que la precariedad en la vivienda es un factor, entre otros, que hace crecer los riesgos de desarrollar problemas de salud, enfermedades o empeorar síntomas ya existentes. La humedad, el moho, la baja temperatura, el hacinamiento o una mala ventilación afectan directamente

patologías alérgicas y respiratorias, así como con ansiedad y depresión, al igual que con más riesgo de accidentes, y problemas de salud mental. Especialmente grave es la situación de las personas sin hogar, en las que enfermedades como la tuberculosis tiene una prevalencia 20 veces más alta que en las personas que cuentan con condiciones de habitabilidad adecuadas.

El derecho al trabajo se ve fuertemente afectado por la falta de acceso a una vivienda. Estamos hablando de un derecho que está recogido en el artículo 35 de la CE y en el 15 de la Carta Europea de Derechos Fundamentales. Pasar más tiempo enfermo, la imposibilidad de cubrir las necesidades básicas como alimentación o higiene entre otras, impide a las personas que no pueden acceder a una vivienda o se ven obligadas a vivir en infraviviendas poder acceder al trabajo, lo que a su vez le impide abandonar esa situación de precariedad habitacional. También afecta a la libre elección de un empleo la imposibilidad de acceder a una casa en determinadas ciudades donde se dan mayores oportunidades laborales, limitando así el desarrollo laboral del individuo.

La infancia sufre especialmente la falta de una vivienda estable y adecuada. Especialmente en lo que se refiere al derecho a la educación. La falta de un hogar seguro y estable dificulta el acceso regular a la escuela, lo que interrumpe el aprendizaje, como demuestran estudios que acreditan que la inseguridad habitacional puede aumentar los niveles de estrés y ansiedad en los niños y niñas, afectando su capacidad de aprendizaje, concretamente tienen un 25% menos de posibilidades de completar la secundaria. Las familias que enfrentan inseguridad habitacional a menudo viven en condiciones precarias, lo que puede afectar la salud física y mental de los niños, el Informe de Desarrollo Humano del PNUD afirma que vivir en condiciones de hacinamiento o inadecuadas está asociado con un menor rendimiento académico.. Además, el estrés asociado con la inestabilidad de la vivienda puede perjudicar la concentración y el rendimiento escolar. La movilidad frecuente puede impedir que los niños establezcan relaciones sociales y apoyos educativos, cruciales para su desarrollo y provoca un 50% más de posibilidades de repetir curso. Finalmente, la pobreza resultante de la vulneración del derecho a la vivienda limita las oportunidades de acceso a recursos educativos y actividades extracurriculares, fundamentales para el crecimiento integral de los menores.

Además, en el caso de los estudiantes universitarios la subida de los alquileres temporales y de habitaciones, cuyo precio medio en Andalucía es de 367 euros, dificulta el acceso a la educación superior de aquellos estudiantes que no puedan acceder a la carrera universitaria que deseen en su ciudad.

### III.- Andalucía tiene todas las competencias en materia de vivienda.

A pesar de la importancia que la Constitución otorga al derecho a la vivienda, lo cierto es que en la práctica es considerada un simple bien de consumo sujeto a las leyes del mercado. Sin que las administraciones competentes, como la andaluza, hagan lo necesario por garantizar su acceso.

En Andalucía, con competencias plenas en materia de vivienda recogidas en el Estatuto de Autonomía para Andalucía, los datos de emergencia habitacional son alarmantes, durante 2023, se produjeron 4.451 desahucios, 11 al día, de los que el 72% son de viviendas en alquiler.

- El informe de la Red de Conflictos Urbanos sobre la situación de la vivienda en Andalucía señala que entre 2017 y 2022 solo se han construido 100 viviendas protegidas.
- En 2014 alquilar un piso costaba de media en cualquier capital andaluza en torno a 472 euros, actualmente rondan los 880 euros de media. El primer trimestre de 2024 ha protagonizado una subida histórica en los alquileres, un 14% con respecto a ejercicios económicos anteriores.
- El precio de comprar una vivienda también lleva años experimentando subidas, según los datos del Instituto Nacional de Estadística Andalucía fue el territorio en el que se experimentó una mayor subida de precio durante 2023, un 5%.
- Andalucía se situó a finales de 2023 como la cuarta comunidad autónoma con menor tasa de emancipación de la juventud. Así, solo el 14,2% de la población joven andaluza estaba emancipada, un porcentaje similar al del segundo semestre de 2022, aunque diez puntos por debajo de las cifras anteriores a la gran

recesión de 2008. Esta cifra es 2,8 puntos inferior a la tasa de emancipación joven nacional, situada en el 17% en el segundo semestre de 2023.

Además, el salario medio de los jóvenes andaluces es el tercero más bajo del país y la tasa de paro es del 30,6%, la más alta del estado. Esto dificulta aún más su acceso a la vivienda, ya que al ser la media del alquiler de 856 euros al mes, a una joven andaluza solo le quedarían 176,80 euros al mes para pagar los suministros y cubrir sus necesidades.

Todos estos datos se están viendo agravados por el aumento desmesurado e incontrolado de las viviendas de uso turístico que en algunas ciudades ya superan el 20% del total de viviendas en alquiler lo que reduce a la mínima expresión el número de viviendas para tanto el uso habitacional como para su uso como vivienda de temporada por motivos de trabajo o de estudio, afectando por tanto a derechos fundamentales y universales como el del trabajo o la educación. Esto convierte a Andalucía en la comunidad autónoma con más viviendas turísticas del país. Además, muchas de esas viviendas de uso turístico son ilegales, no cumplen los requisitos establecidos para poder considerarse alojamiento vacacional.

En este sentido, el decreto de la Junta de Andalucía sobre viviendas de uso turístico es muy limitado, y básicamente se limita a incorporar lo que vía regulación urbanística podían ya hacer los Ayuntamientos, sin que se aporte un marco competencial y unas herramientas que limiten las viviendas a usos no habitacionales únicamente cuando esté garantizado el derecho a la vivienda, recogido tanto en la Constitución como en el Estatuto de Autonomía, para el conjunto de la ciudadanía andaluza.

Ni regula y limita el uso de la vivienda para un fin no social, ni se ponen a disposición los recursos al alcance de la administración autonómica para ampliar el parque público de vivienda en Andalucía. Ya sea porque no se ejecutan los recursos existentes -340 millones de euros se dejaron de ejecutar en 2023, con una inejecución del 90% de las transferencias estatales en materia de vivienda- o a través del incumplimiento de la propia ley andaluza la que le obliga a destinar el 70% de los saldos

positivos anuales de los depósitos de alquiler a la promoción pública de vivienda (construcción y/o rehabilitación) con la que se podría ampliar el parque público de vivienda, con lo que ya hay en ese fondo, con más de 30.000 en Andalucía

Andalucía no tiene un problema de falta de vivienda, se estima en 641.437 el número de viviendas vacías en nuestra comunidad. Viviendas que deberían sacarse al mercado y ponerse a disposición de las familias y ciudadanía.

#### **IV.- Declaración zona Tensionada para garantizar el acceso a la vivienda.**

La vivienda es un derecho fundamental y una condición de posibilidad para vivir dignamente, pero además es un derecho que permite que se den otros derechos. Con vivienda hay derechos, sin vivienda no hay derechos. Es, por tanto, una prioridad para cualquier administración pública con vocación democrática y responsable de sus competencias hacer efectivo el acceso adecuado y en condiciones de dignidad a la vivienda.

La Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea establece en su artículo 1, que “La dignidad humana es inviolable. Será respetada y protegida.” ¿Por quién? Por la Administración, tal y como indica el artículo 7 de la Ley 12/2023 Por el derecho a la vivienda “*..y considerando que la vivienda cumple una función social dado que constituye un bien destinado a satisfacer las necesidades básicas de alojamiento de las personas, familias y unidades de convivencia, corresponde a las administraciones públicas competentes velar por promover las condiciones necesarias para garantizar el ejercicio efectivo de dicho derecho en condiciones asequibles y con especial atención a familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo, a través del estatuto de derechos y deberes asociados a la vivienda, en los términos dispuestos en la presente ley*”

La Consejería de vivienda de la Junta de Andalucía, debe aplicar de forma urgente el artículo 18 de la Ley Por el derecho a la vivienda, y de esta manera intervenir en las zonas de mercado residencial tensionado, realizar las actuaciones necesarias que permitan movilizar vivienda a un precio adecuado, evitar el acaparamiento de bienes de

primera necesidad como la vivienda, y garantizar y promover el acceso para las personas y familias con dificultades de acceso por precio desorbitado.

En Andalucía existe una dificultad objetiva, cuando no un impedimento absoluto, para acceder a una vivienda, y existen multitud de zonas que deben ser declaradas como zonas tensionadas porque cumplen con los requisitos para ello, esto es: 1. Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el 30% de los ingresos medios o de la renta media de los hogares en esa zona; 2. Y que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales por encima del porcentaje de crecimiento acumulado del IPC de la comunidad autónoma correspondiente.

Las ocho capitales de provincia, así como todas las grandes ciudades de Andalucía, necesitan contar con una declaración de zona de tensionada realizando los siguientes pasos:

- 1) Previamente a la Declaración de zona tensionada, la Consejería competente debe iniciar un procedimiento preparatorio dirigido a la obtención de información relacionada con la situación del mercado residencial en la zona, incluyendo los indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo; los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo que, junto con los precios de vivienda, permitan medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada. A tal efecto, se podrá tener en cuenta en lo relativo a la distribución de los precios de venta, los ámbitos territoriales homogéneos de los mapas de valores de uso residencial que elabore la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública, en el marco de sus informes anuales del mercado inmobiliario, de conformidad con la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.
- 2) La declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado implicará la realización de un trámite de información en el que deberá

ponerse a disposición pública la información sobre la que se basa tal declaración, incluyendo los estudios de distribución espacial de la población y hogares, su estructura y dinámica, así como la zonificación por oferta, precios y tipos de viviendas, o cualquier otro estudio que permita evidenciar o prevenir desequilibrios y procesos de segregación socio espacial en detrimento de la cohesión social y territorial.

- 3) La resolución del procedimiento de delimitación por parte de la Administración competente en materia de vivienda deberá motivarse en deficiencias o insuficiencias del mercado de vivienda en la zona, en cualquiera de sus modalidades, para atender adecuadamente la demanda de vivienda habitual y, en todo caso, a precio razonable según la situación socioeconómica de la población residente y las dinámicas demográficas, así como las particularidades y características de cada ámbito territorial. La referida resolución deberá ser comunicada a la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.
- 4) La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de tres años, pudiendo prorrogarse anualmente siguiendo el mismo procedimiento, cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración.

Con todos los datos necesarios, la consejería competente debe elaborar una memoria que justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse una de las circunstancias siguientes: a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares. b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento

acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

Con posterioridad a la Declaración, la Junta deberá elaborar un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo.

La Declaración incluirá la exigencia a los grandes tenedores de vivienda de las zonas de mercado residencial tensionado, el cumplimiento de la obligación de colaboración y suministro de información sobre el uso y destino de las viviendas de su titularidad que se encuentren en tales zonas de mercado residencial tensionado.

Por todo lo anterior,

SOLICITAMOS, que se acepte este escrito con las manifestaciones que en él se contienen, y de esta forma la Consejería competente en materia de Vivienda de la Junta de Andalucía, en el ejercicio de sus competencias, acepte aplicar la Ley Por el derecho a la vivienda, iniciando los trámites necesarios para Declarar las zonas tensionadas de vivienda de las ocho capitales de provincia y las grandes ciudades de Andalucía, para remover todos los obstáculos que impiden el acceso a una vivienda digna y adecuada en Andalucía, y de esta manera garantizar que se toman las siguientes medidas:

- 1) Ajustar el precio del alquiler en zonas tensionadas, garantizando topes en el precio de alquiler, impidiendo subidas más allá del 3%.
- 2) Posibilidad de prórroga extraordinaria anual para el arrendatario tras la finalización del contrato por un periodo máximo de tres años, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor.
- 3) En nuevos contratos a nuevos inquilinos, limitación del alquiler a la renta del contrato anterior.
- 4) Consideración de gran tenedor a aquellos titulares de 5 o más inmuebles urbanos de uso residencial, frente a los 10 inmuebles del resto de zonas.

- 5) Posibilidad de aprobar sistemas de índices de precios de referencia por ámbitos territoriales, estableciendo una base de datos de contratos de alquiler para realizar un seguimiento y evaluación de las medidas adoptadas. Estos índices podrán limitar a grandes tenedores y a propietarios de viviendas que no hubiesen estado arrendadas en los últimos 5 años.
- 6) Incentivos fiscales para el alquiler de larga duración en las zonas tensionadas. Existen bonificaciones en el IRPF de entre el 50 y el 90%.

Por ser de justicia, que solicitamos en Málaga el 14 de octubre de 2024.