

El Grupo Municipal 'Cuenca, En Marcha!', al amparo de lo establecido en el art. 97.3 RD 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y en correspondencia con el art. 52 del Reglamento Orgánico Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca, presenta para que el Pleno en su convocatoria ordinaria de 26 de enero de 2023 someta a su debate y aprobación la siguiente,

## **MOCIÓN PARA LA CREACIÓN UNA ESTRATEGIA MUNICIPAL DE VIVIENDA QUE FIJE POBLACIÓN Y GARANTICE EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA**

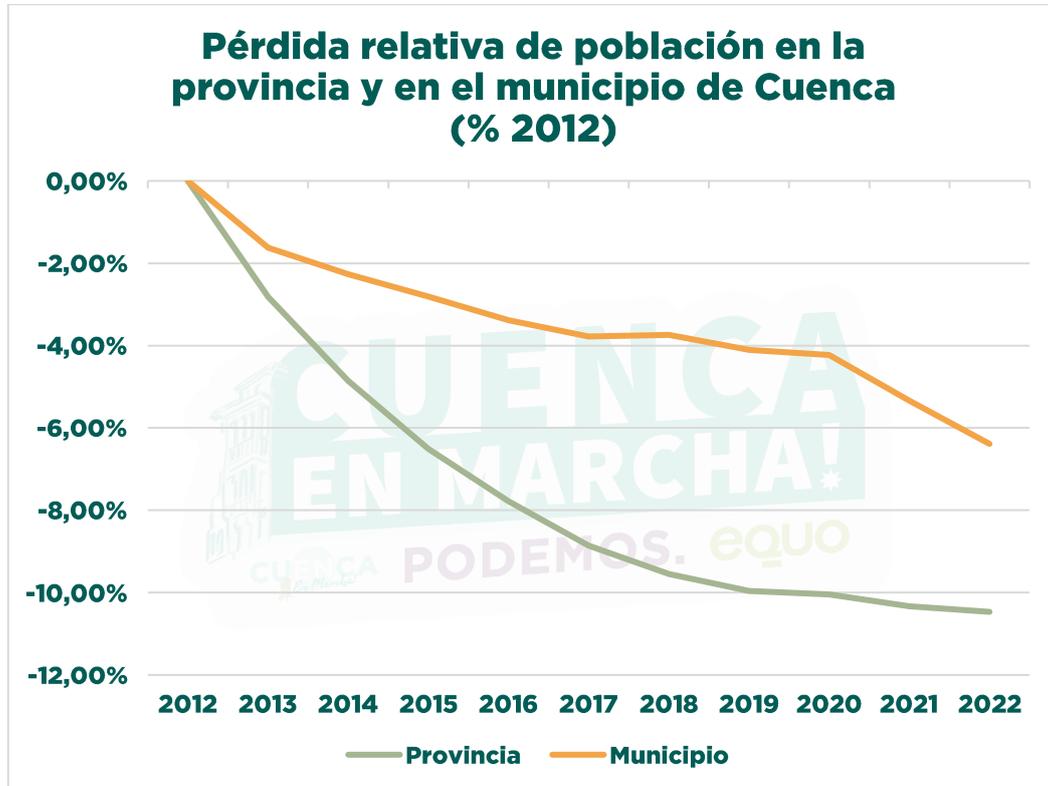
### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) para 2022 respecto a la población de Cuenca reflejan un nuevo avance en el drama de la despoblación en la provincia y en la capital conquenses. Según estos datos, la ciudad de Cuenca perdió 599 habitantes entre 2021 y 2022, más de un 1% de su población, lo que se suma a los 633 habitantes perdidos entre 2020 y 2021 y que deja una pérdida de 3.643 habitantes en la última década o, lo que es lo mismo, un 6,4% de la población conquense.

Estos datos parecen indicar que la tendencia de despoblamiento de la provincia y de la ciudad de Cuenca se encontraría en una nueva fase en la que la migración desde los núcleos más pequeños de la provincia hacia la capital ya no compensa la pérdida de población de esta, perdiendo ahora población a un ritmo cada vez más similar al del conjunto de la provincia, con una pérdida acumulada de 22.821 habitantes desde el año 2012, un 10,5% de la población total (véase **Figura 1**).

Pese a esta alarmante situación, las políticas implementadas por las diferentes administraciones públicas para revertir esta tendencia han demostrado ser insuficientes y, cuando menos, caóticas. Así, las insuficientes medidas de lucha contra la despoblación, como las deducciones fiscales en municipios de menos de 5.000 habitantes, se ven opacadas por la paulatina pérdida de derechos de la población de zonas despobladas debido a decisiones

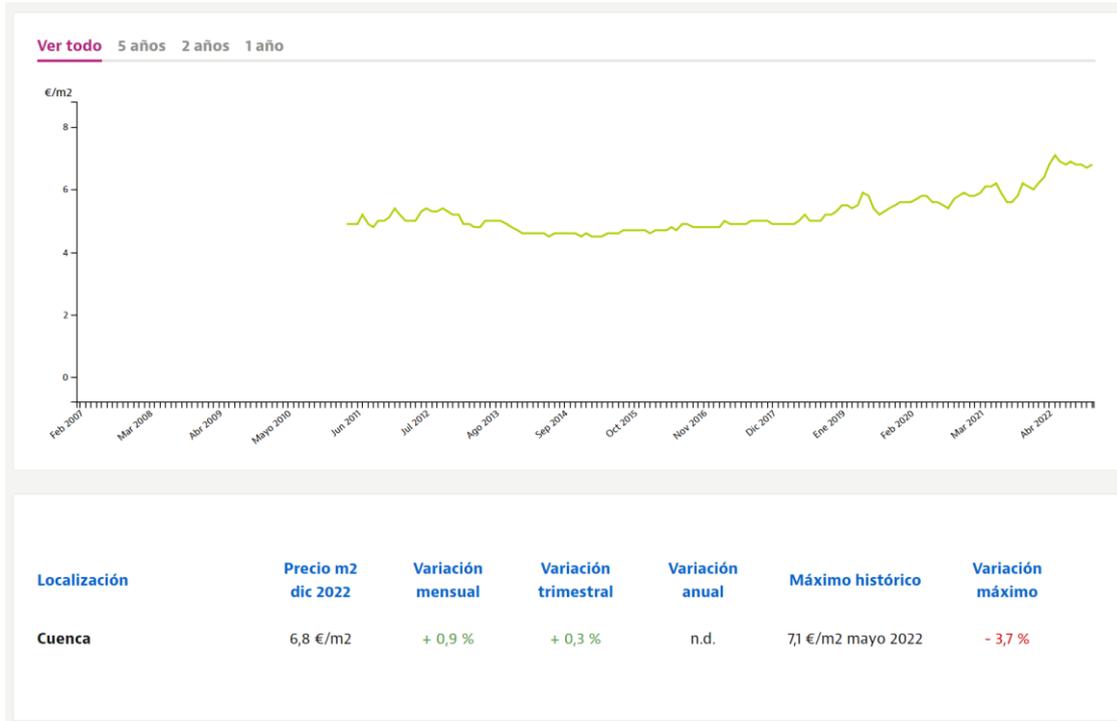
políticas, como la eliminación del tren convencional a su paso por la provincia de Cuenca por, justifican, no ser rentable.



**Figura 1.** Pérdida relativa de población en la provincia y en el municipio de Cuenca entre 2012 y 2022 (%). Fuente: INE (2023). Elaboración propia.

Esta falta de perspectiva política, sumada a la imparable tendencia de despoblamiento de la España interior durante las últimas décadas, está provocando una sangría poblacional que tiene su reflejo en datos como los del padrón continuo (INE, 2022), que revelan que más de la mitad (51,32%) de las personas nacidas en la provincia de Cuenca residen fuera de esta, quienes eligen mayoritariamente como destino vital las provincias de Madrid, Valencia, Alicante y Barcelona.

Paradójicamente, esta pérdida de población no produce la repercusión que se podría prever en sectores como el de la vivienda, donde el mercado permanece estancado en una situación de precariedad que no responde a la situación real de oferta y demanda, produciendo aberraciones como que el precio del alquiler haya aumentado casi un 31% durante la última década en la ciudad de Cuenca mientras el precio de compraventa de vivienda ha sufrido un descenso de más del -8% en este mismo periodo (véase **Figuras 2 y 3**).



**Figura 2.** Evolución del precio del alquiler de viviendas hasta diciembre de 2022 en la ciudad de Cuenca (€/m<sup>2</sup>). Fuente: Idealista.com.



**Figura 3.** Evolución del precio de compraventa de viviendas hasta diciembre de 2022 en la ciudad de Cuenca (€/m<sup>2</sup>). Fuente: Idealista.com.

Dada la ya justificada disminución en la demanda de alquiler y la diferencia con el mercado de compraventa, es imposible ignorar que el origen del

desequilibrio en el mercado de alquiler recae íntegramente en la oferta, visiblemente desvinculada del mercado libre y dependiente, tal vez, de otros factores económicos, como la inflación. Sin embargo, este factor por sí mismo no es capaz de justificar el incremento en los precios del alquiler, ya que la inflación en la provincia de Cuenca ha sido del 17,5% en la última década (INE, 2023) y, en consecuencia, solamente podría ser responsabilizada de hasta el 56% de esta subida.

Por tanto, casi la mitad de este incremento (el 44%) está relacionado con la disminución y actual escasez de la propia oferta de alquileres, escenario al que apuntan aqueellos actores que ya hablan abiertamente de un «mercado saturado» en la ciudad de Cuenca. Esta escasez en la oferta, según explican, se debe a diversos factores, como el incremento de segundas residencias y las reticencias a la hora de alquilar, lo que resulta en un aumento de viviendas vacías y que, proponen textualmente, *«se solucionaría dedicando dinero público a hacer muchas viviendas para alquilar»*.

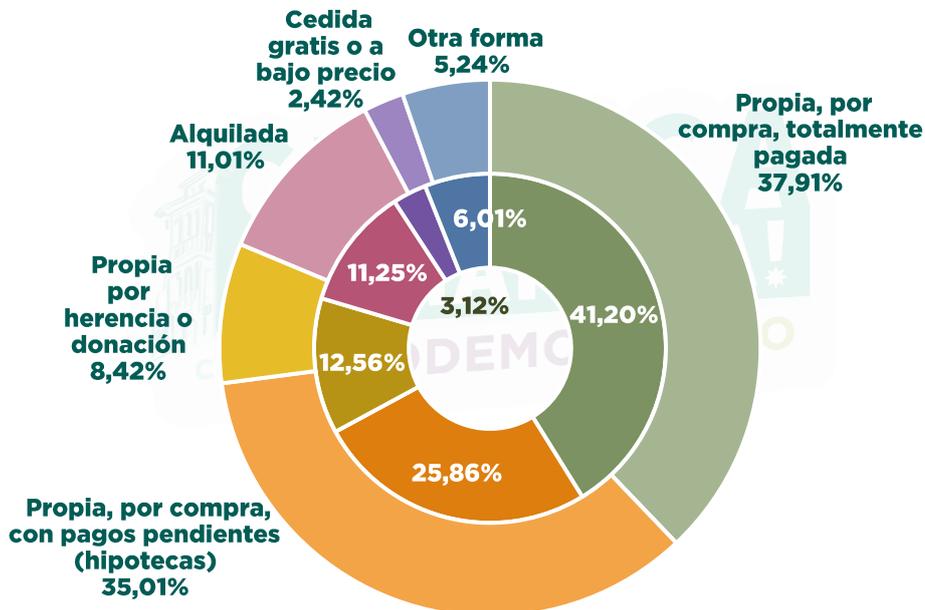
Esta teoría está fuertemente respaldada por los datos recabados durante la redacción del Plan de Ordenación Municipal en la anterior legislatura, donde se indicaba que el 40% de las viviendas de la ciudad de Cuenca están vacías.

En este sentido, el régimen de tenencia de la vivienda en Cuenca no difiere de forma significativa respecto al del resto de Castilla-La Mancha, con valores equiparables tanto para alquiler como para propiedad: Mientras que, en Cuenca, el porcentaje de alquiler es del 11,25%, en Castilla-La Mancha es del 11,01%. En cuanto a vivienda en propiedad (pagada, con pagos pendientes o por herencia o donación), en Cuenca este porcentaje asciende al 79,62% y en Castilla-La Mancha al 81,34% (véase **Figura 4**).

No existe, por consiguiente, un motivo estructural en la tenencia de vivienda que pueda justificar los desequilibrios respecto al mercado de alquiler o, lo que es lo mismo, no existe una saturación previa del mercado de alquiler que pudiera justificar el desequilibrio entre la disminución de demanda por pérdida de población y el desmesurado aumento en los precios del alquiler.

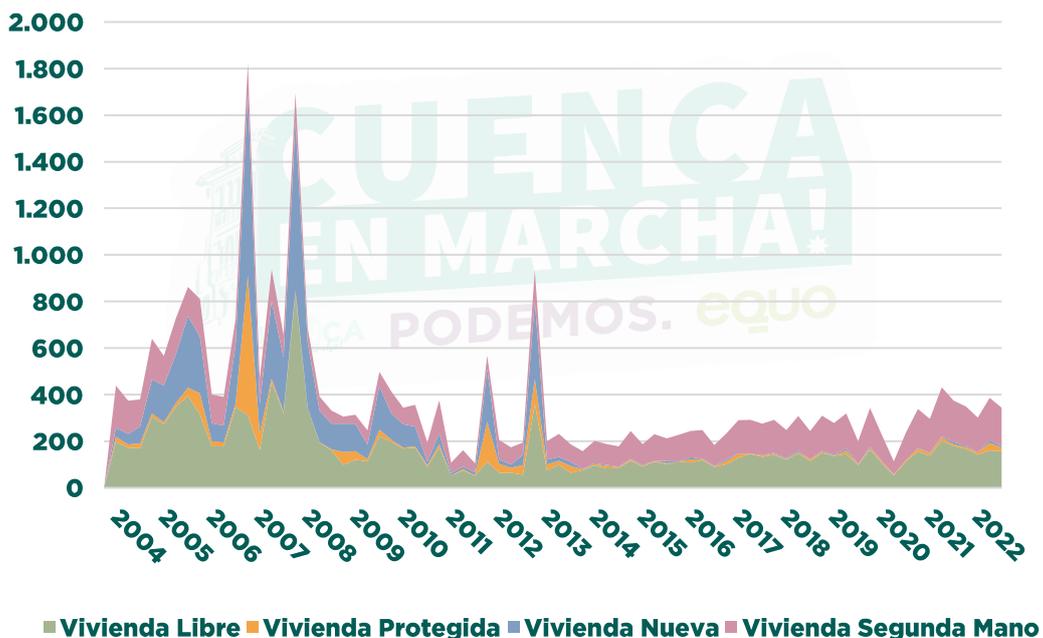
En cuanto al mercado inmobiliario, sí que existe una llamativa evolución para la ciudad de Cuenca en las últimas décadas, especialmente entre los periodos anterior y posterior al estallido de la burbuja de especulación inmobiliaria. Así, la diferencia entre las transacciones inmobiliarias de 2004-08 y las de 2018-2022 es de un -53% en vivienda libre, un -83% en vivienda protegida, un -98% en vivienda nueva y, como única excepción y alternativa parcial a las anteriores, un +17% en vivienda de segunda mano (véase **Figura 5**).

### Régimen de tenencia de la vivienda en Castilla-La Mancha (exterior) y Cuenca (interior)



**Figura 4.** Régimen de tenencia de la vivienda en Castilla-La Mancha y en Cuenca. Fuente: INE (2011). Elaboración propia.

### Transacciones inmobiliarias de vivienda en Cuenca



**Figura 5.** Transacciones inmobiliarias de vivienda en Cuenca. Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Elaboración propia.

En este contexto, con una despoblación galopante, que ya no perdona ni en la capital, con el mercado de alquiler saturado, con el 40% de las viviendas del municipio vacías y con un descenso de casi el 100% en transacciones inmobiliarias de vivienda protegida y vivienda nueva, urge la necesidad de que la administración ponga en práctica políticas activas que garanticen el derecho a una vivienda digna y, junto a otras muchas medidas, luchen contra la despoblación de manera decidida y efectiva. Así por lo menos parece estar abordando esta misma situación el Gobierno de España, cuyo Anteproyecto de Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda ya contempla, en su disposición final tercera, el establecimiento de *«un recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, IBI, que podrá aplicarse a aquellas viviendas vacías durante más de dos años, con un mínimo de cuatro viviendas por propietario, salvo causas justificadas de desocupación temporal, tasadas por la Ley»*.

A falta de conclusión del procedimiento de aprobación de esta nueva ley, también recae en el resto de las administraciones la responsabilidad de ejecutar, desde sus propias competencias, medidas para garantizar el derecho a la vivienda, incluyendo, por supuesto, a las administraciones locales. Por eso, ya se está desarrollando en Ayuntamientos como el de Barcelona todo un abanico de medidas para garantizar las necesidades residenciales de la población; ya sea gestionando la vivienda pública y privada en una Bolsa de Alquiler, recuperando pisos vacíos en propiedad, o promoviendo la construcción de nuevas promociones en régimen de alquiler público.

Tal ha sido el éxito de las iniciativas implementadas por el consistorio de Ada Colau que sus políticas de vivienda, además de útiles, han sido ya [reconocidas a nivel europeo](#) e incluso [premiadas por la Organización de las Naciones Unidas](#).

Sin duda, el papel de los Ayuntamientos es clave a la hora de defender el derecho a la vivienda, pero más incluso cuando a este problema se suma la constante amenaza de la despoblación. De hecho, el propio avance del, esperamos, próximo Plan de Ordenación Municipal plasma esta misma necesidad de aplicar políticas y planes de vivienda a nivel local en diferentes puntos de su planteamiento como, por ejemplo:

- a) **Respecto a las directrices de la Agenda Urbana de la Unión Europea:** *«Tener viviendas asequibles de buena calidad. La atención se centrará en la vivienda pública asequible, las normas de ayuda estatal y la política general de vivienda»*.
- b) **Respecto a la Agenda 21 de Cuenca (2009-Presente):** *«Se encontraron diversas oportunidades en el municipio: políticas de*

*atención a segmentos de población sensible en riesgo de exclusión social, políticas de empleo y de vivienda destinados a fijar la población joven, incrementar las relaciones del Ayuntamiento con los ciudadanos, mejorar el transporte público y el tráfico, rehabilitar barrios, realizar campañas de sensibilización para el fomento de la sostenibilidad y para la utilización y uso de los recursos naturales, tratamiento eficiente de los residuos urbanos».*

- c) **Respecto a las transacciones inmobiliarias:** *«Cabe resaltar que la vivienda protegida y la rehabilitación protegida, que en 2011 sumaban un número de aprobaciones definitivas de calificación mayor que el de viviendas libres iniciadas, se han reducido en 2019 a valores nulos o testimoniales».*
- d) **Respecto a los objetivos centrales del propio Plan de Ordenación Municipal:** *«La cohesión social es entendida como la capacidad de una sociedad para asegurar el bienestar de todos sus miembros, minimizar las disparidades y evitar la polarización. Se promueven acciones para evitar la gentrificación y la expulsión de los residentes tradicionales previendo actuaciones de vivienda de protección social, pensando el acceso a la vivienda como herramienta de lucha contra la desigualdad».*

Todo este tipo de políticas van más allá de ser una declaración de intenciones y no pueden ser desarrolladas sin una infraestructura y un planeamiento dedicados. Así, por ejemplo, tendríamos el Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona (IMHAB), del Ayuntamiento de Barcelona, desde donde se ejecuta el Plan por el Derecho a la Vivienda de Barcelona 2016-2025; la Empresa Municipal de Vivienda (EMV), del Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid, desde donde se ejecutan el Plan de Vivienda Joven, el Plan Alquiler y el Plan Renueva Covibar; o, por último y más cerca, la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda (EMV), del Ayuntamiento de Toledo, sin plan de vivienda vigente.

Este tipo de entidades son fundamentales para gestionar el parque de vivienda pública y, especialmente, para actuar directamente sobre el mercado inmobiliario y así poder facilitar los alquileres a colectivos vulnerables, poder poner la vivienda al alcance de la gente joven y, en definitiva, para poder ayudar desde la administración local a fijar población y a garantizar el derecho constitucional de toda la ciudadanía a una vivienda digna y adecuada.

En base a lo expuesto,

ACORDAMOS:

**PRIMERO.** - Que el Equipo de Gobierno abra expediente e inicie los trámites necesarios para la creación de una Oficina Municipal de Vivienda y Rehabilitación que coordine la elaboración de una Estrategia Municipal de Vivienda, la atención al público en materia de vivienda y rehabilitación, así como todas las decisiones de coordinación en materia de parque público de vivienda, alquiler social, actuaciones de rehabilitación de vivienda y medidas de eficiencia energética.

**SEGUNDO.** - Que el Equipo de Gobierno abra expediente e inicie los trámites necesarios para convertir la empresa pública Aguas de Cuenca S.A. en una Empresa Municipal de Servicios Públicos que, mediante la asignación de personal y presupuesto suficientes, pueda asumir, entre otras, las competencias de gestión del parque público de vivienda en la ciudad de Cuenca.

**TERCERO.** - Que el Equipo de Gobierno abra expediente e inicie los trámites necesarios para ampliar el parque público de vivienda municipal, en colaboración con la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y la Diputación de Cuenca, mediante la adquisición y rehabilitación de viviendas vacías, la promoción de la construcción de nuevas promociones en régimen de alquiler público, y la puesta a disposición de todos estos activos a colectivos vulnerables y gente joven mediante un sistema de concurrencia competitiva definido, participado y transparente que garantice el acceso a una vivienda digna y asequible.

Firmado en Cuenca, a 18 de enero de 2023.



**María Ángeles García Jiménez.**

*Portavoz del Grupo Municipal 'Cuenca, En Marcha!'*