

AL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE

Doña ÁNGELA MILLÁN RODRÍGUEZ, portavoz del GRUPO MUNICIPAL MÁS MADRID SANSE en el ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, al amparo de lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento de Organización, funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por RD 2569/86 de 28 de noviembre, presenta para su debate y posterior aprobación, si procede, la siguiente

MOCIÓN

Para la regulación de las viviendas de uso turístico en San Sebastián de los Reyes.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El derecho a la vivienda es un derecho fundamental recogido en el Artículo 47 de la Constitución Española, que dice literalmente: *“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación”*. En la actualidad la ausencia de políticas públicas orientadas a garantizar dicho derecho ha provocado que las vecinas y vecinos de Sanse tengamos que enfrentarnos a un mercado inmobiliario totalmente desbocado que hace prácticamente inasequible el acceso a la vivienda.

El pasado mes de julio pudimos saber que las personas que vivimos en este municipio, junto con las de Alcobendas, somos las que más porcentaje de renta debemos destinar al pago del alquiler en toda la Comunidad de Madrid. Según el último informe de Comisiones Obreras de Madrid acerca de las desigualdades territoriales en la región, las vecinas y vecinos de San Sebastián de los Reyes destinan 30,9% de la renta del hogar al alquiler. En el caso de los y las más jóvenes, el porcentaje que han de destinar a la vivienda, alcanza el 100%.

Esta situación se agrava por dos factores que intervienen el mercado inmobiliario. El primero es la proliferación de las Viviendas de Uso Turístico (VUT). Este fenómeno ha crecido exponencialmente en los últimos años en las grandes ciudades y en su periferia metropolitana y tiene dos consecuencias: la primera es la extracción de vivienda de su uso principal, que no es otro que el de ser habitada de manera estable por gente, para ser destinada a un uso meramente especulativo. Este uso especulativo, que aumenta brutalmente el margen de beneficios de los propietarios, sumado a que las viviendas salen del mercado para su uso primario, provocan un efecto rebote que hace que los precios se disparen aún más, generando una burbuja de turistificación del mercado inmobiliario que tiene nefastas consecuencias para las vecinas y vecinos afectados.

El segundo factor son las prácticas abusivas por parte algunos de los arrendadores, ya sean personas físicas como inmobiliarias y fondos de inversión. Según denuncian organizaciones de la sociedad civil, son muchas las inmobiliarias que siguen manteniendo prácticas abusivas prohibidas expresamente por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda. Denuncian, entre varias cuestiones más, que se han multiplicado los casos de prácticas ilegales por parte de arrendadores como el de utilizar la figura del alquiler de temporada de forma fraudulenta, lo que supone poner a los inquilinos en una situación vulnerable de indefensión.

Con respecto a las viviendas de uso turístico, este grupo municipal ya presentó un ruego en el Pleno del pasado mes de junio, en el que instábamos al Gobierno de Sanse a tomar las medidas necesarias para regular mediante ordenanza municipal aquellas viviendas de uso turístico que se encuentran en nuestra ciudad, así como a inventariar las que ya existen a día de hoy.

Al carecer de una ordenanza específica para este modelo especulativo de vivienda, en Sanse se aplica el decreto 79/2014 tomado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, que prevé que el título habilitante para el ejercicio de la actividad sea la declaración responsable (DR). Asimismo, se ha de presentar un certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico y se ha de formalizar la inscripción en el registro de empresas turísticas de la Comunidad de Madrid. Por no tener una ordenanza municipal que regule este asunto, Sanse no tiene competencias en esta materia, por lo que es la Comunidad de Madrid la que debe realizar un control a posteriori de las DR presentadas

Según datos del INE que hemos podido conocer recientemente, en febrero de 2023 había un total de 96 viviendas de uso turístico en nuestra ciudad, siendo 120 las que había en febrero de este mismo año. Pero basta echar un vistazo rápido a cualquiera de las plataformas que ofertan este tipo de viviendas en Sanse para darse cuenta de que este número es, en la práctica, mucho mayor.

Hemos hablado ya en muchas ocasiones en este Pleno de las gravísimas y grandísimas dificultades que tenemos las vecinas y vecinos de San Sebastián de los Reyes para acceder a una vivienda digna. Y desde Más Madrid Sanse no dejaremos de hacerlo, porque en el modelo de mercado actual, el acceso a vivienda no se trata como el derecho constitucional que es, si no como un bien de mercado con el que algunos hacen negocio y se enriquecen. Y las viviendas de uso turístico vienen a agravar aún más si cabe la situación existente.

Por todo lo expuesto proponemos al Pleno del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, la adopción de los siguientes

ACUERDOS

1-. Que el Gobierno municipal, de forma inmediata, inicie los trámites de elaboración de la que ha de ser ‘Ordenanza municipal reguladora del uso de vivienda turística’ en nuestro municipio, que establezca limitaciones a este tipo de viviendas, y prevea un régimen sancionador en caso de que se incumpla dicha ordenanza, con el fin de destensar el mercado del alquiler en nuestra ciudad. Dicha ordenanza tendrá que entrar en vigor a lo largo del año 2025. Previa al inicio de los trámites, se creará una mesa de trabajo con los grupos políticos que hayan apoyado esta moción para la elaboración del borrador inicial de la ordenanza, cuyo espíritu, dirección y redacción serán acordados de forma colegiada.

2-. Tal como se nos informó que se haría en el mes de mayo en la Comisión Permanente de Urbanismo, que el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, en el plazo de tres meses, realice un inventario de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) que existen en nuestro municipio, que recoja no solo aquellas viviendas que hayan

presentado DR en el registro de la Comunidad de Madrid, sino que incluya además aquellas viviendas que están siendo destinadas a este uso al margen de la normativa vigente en la CM. Este inventario ha de ser público y transparente y debe detallar si las viviendas cumplen o no con la legalidad y los trámites administrativos oportunos

En San Sebastián de los Reyes a 18 de septiembre de 2024

CERTIFICADO DE SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

MARCO ANTONIO HURTADO GUERRA, SECRETARIO GENERAL DEL PLENO (Nombramiento accidental por Resolución de la Dirección General de Reequilibrio Territorial de 24 de abril de 2024) DEL AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES (MADRID)

CERTIFICO:

Que el **Ayuntamiento Pleno** de esta Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 19 de septiembre de 2024, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

11. MOCIÓN PRESENTADA POR EL GRUPO MUNICIPAL MÁS MADRID PARA LA REGULACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo art. 60.1 del Reglamento Orgánico del Pleno, se somete a votación la ratificación de la inclusión de este asunto en el orden del día por no contar con dictamen previo de la Comisión Permanente correspondiente, siendo aprobado por unanimidad de los presentes.

Vista la Moción presentada por el grupo municipal Más Madrid, con fecha 16 de septiembre de 2024 y con registro de entrada número 32.731 y aceptada la enmienda de supresión y modificación formulada en Junta de Portavoces por el grupo municipal del Partido Popular.

Tras su lectura y debate del asunto final, formalizada la votación, con el siguiente resultado:

VOTOS A FAVOR: **21** (11 PP, 6 PSOE, 3 II ISSR, 1 MM-VQ)

VOTOS EN CONTRA: **3** (3 VOX)

ABSTENCIONES DE VOTAR: **1** (1 VXSSR-CS)

En consecuencia, el Pleno municipal, **FIJA LA POSICIÓN PLENARIA en relación con la moción**, en los siguientes términos:

1. Que el Gobierno municipal, de forma inmediata, inicie los trámites de elaboración de la que ha de ser 'Ordenanza municipal reguladora del uso de vivienda turística' en nuestro municipio, que establezca limitaciones a este tipo de viviendas, y prevea un régimen sancionador en caso de que se incumpla dicha ordenanza, con el fin de destensar el mercado del alquiler en nuestra ciudad. Dicha ordenanza tendrá que entrar en vigor a lo largo del año 2025. Previa al inicio de los trámites, se creará una mesa de trabajo con los grupos políticos que hayan apoyado esta moción para la elaboración del borrador inicial de la ordenanza, cuyo espíritu, dirección y redacción serán acordados de forma colegiada.
2. Tal como se nos informó que se haría en el mes de mayo en la Comisión Permanente de Urbanismo, que el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, en el plazo de tres meses, realice un inventario de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) que existen en nuestro municipio, que recoja no solo aquellas viviendas que hayan presentado DR en el registro de la Comunidad de Madrid, sino que incluya además aquellas viviendas que están siendo destinadas a este uso al margen de la normativa vigente en la CM. Este inventario ha de ser público y transparente y debe detallar si las viviendas cumplen o no con la legalidad y los trámites administrativos oportunos.

Para que así conste, y de orden y con el visto bueno del Sra. Alcaldesa-Presidenta, se emite el presente certificado. De conformidad con el artículo 206 del RD 2568/1986, se hace la expresa advertencia de que el presente certificado se expide antes de la aprobación de la correspondiente acta relativa a la sesión del Pleno en cuestión. En San Sebastián de los Reyes, a la fecha y con las firmas electrónicas que figuran en este documento.

Vº Bº
LA ALCALDESA-PRESIDENTA

Fdo. Lucía Soledad Fernández Alonso



EL SECRETARIO GENERAL
DEL PLENO