



MOCION QUE PRESENTA EL GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA DEL AYUNTAMIENTO DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE SOBRE LAS EXTORSIONES DE LOS FONDOS BUITRES A LAS FAMILIAS MÁS DESFAVORECIDAS DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE Y LA NEGACIÓN DE LOS MISMAS A FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA.

De acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, el Grupo Municipal Socialista del Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache, a propuesta de la Delegada de Protección a la Vivienda, desea someter a la consideración del Pleno la siguiente Moción,

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Desde el año 2016 y más acentuadamente desde el 2018, venimos apreciando desde la Delegación de Protección a la Vivienda como en el municipio de San Juan de Aznalfarache la situación del mercado inmobiliario se ha convertido en compleja e inaccesible.

Este grupo presentó una moción en septiembre de 2018 en la que advertía de un amplio parque de viviendas deshabitadas en su mayoría propiedad de entidades bancarias, que fueron objeto de procedimientos de ejecución hipotecaria y que lejos de cumplir con el Decreto de cumplimiento de la Función Social de la Vivienda, estos activos tóxicos para la banca, los estaban vendiendo en masas a Fondos Buitres para librarse de los mismos imposibilitando a la vez que las familias tengan un techo digno para vivir.

La ciudadanía solicita cada vez con mayor frecuencia poder acceder a esas viviendas vacías y desde hace un año ni las entidades bancarias responden a las numerosas solicitudes ni mucho menos los fondos buitres, que lejos de eso ofrecen dinero a cambio de que abandonen la idea de habitar la viviendas.

El dato que manejamos a través de diferentes medios, de las viviendas que los bancos han mantenido vacías en este país es de alrededor de 3 millones y medio. Es decir, de todas las viviendas desahuciadas, de gente que se hipotecó y que no pudo terminar de pagar la hipoteca, de constructoras quebradas, cientos de promociones sin terminar... Todo un parque inmobiliario que quedó en manos de los bancos. La inmensa mayoría de esas viviendas están pasando a manos de los fondos de inversión porque los bancos tenían la obligación, dictada por los organismos europeos, de vender todo ese parque inmobiliario antes de enero de 2019.

Los fondos buitres llevan años operando en el mercado inmobiliario español. Gran parte del reparto lo ha hecho la SAREB a raíz de una crisis que ha dejado a medio millón de familias desahuciadas y millones de pisos vacíos. Los fondos de inversión logran beneficios que multiplican por 3 y hasta por 20 el dinero invertido. Viviendas, hoteles, oficinas... Las SOCIMI son sociedades de inversión para especular en bolsa que tienen como accionistas a bancos y a fondos buitres. Controlan el 80% de la vivienda de alquiler. Desde 2016, la banca ha vendido un número creciente de carteras

hipotecarias e inmobiliarias a fondos buitres. Estos fondos no pagan el impuesto de sociedades y su sede social está ubicada en paraísos fiscales.

El mercado de la vivienda en España está totalmente desregulado y desprotegido y se les está dando ventaja a los fondos, que están como locos invirtiendo su dinero en media Europa en la vivienda.

En España, les han abierto las puertas de par en par, han rehecho las leyes a su imagen y semejanza desde el 2013 para que puedan pulular libremente con unos beneficios estratosféricos y están comprando viviendas en masa, sin que nadie les equilibre con un mercado salvaje totalmente desregulado.

En San Juan de Aznalfarache destacan Blakcstone, Limara. Aliseda, Buildingcenter, Oaktree (fondo estadounidense) desde 2016 se ha hecho con la cartera de viviendas del Deutsche Bank, Axactor (fondo noruego) desde 2016 se ha hecho con un paquete de créditos hipotecarios del Banco Santander, SOCIMI Testa (controlada por el fondo Merlin) desde 2016 se ha hecho con la cartera de viviendas de Caixa Bank, Investment Partners (HIP) Plataforma de gestión hotelera del banco Sabadell (viviendas del Banco Popular), Cerberus Paquete viviendas de BBVA, GRAMINA HOMES SL (gestores del patrimonio inmobiliario de Servihábitat), todos ellos entre otros, que acosan a los inquilinos y al Ayuntamiento, poniendo a los gobiernos locales en la responsabilidad de otorgar alojamiento alternativo porque no van a renovar ningún contrato de alquiler más o porque se niegan a regularizar la situación de nuestras familias sanjuaneras.

El modus operandi es que las empresas que trabajan en nombre de los fondos empiezan a mandar burofax: *"querido inquilino, le recordamos que dentro de un mes y medio concluye su contrato de alquiler y ya le avisamos que no se lo vamos a renovar"*. Primero es un burofax y después, comienzan las negociaciones dinerarias bien comerciales se presentan en los domicilios o llamadas de teléfono ofreciendo dinero a cambio de un abandono de la vivienda, cantidades según nuestros vecinos que oscilan entre los 2.000€ hasta los 5.000€.

Igualmente el Ayuntamiento de San Juan recibe a diario escritos en los que pasan la responsabilidad a este consistorio *"...nos parece oportuno poner esta situación en conocimiento de este Excelentísimo Ayuntamiento y de forma concreta a sus Servicios Sociales, para tomar aquellas medidas que estimen oportunas en previsión del lanzamiento que se ordenará próximamente..."*

Desde la Delegación de Protección a la Vivienda y de su Oficina Municipal de la Vivienda de San Juan de Aznalfarache se tiene constancia de la venta en masa de propiedades a fondos buitres, a fin de evitar la aplicación de lo establecido en el Código de Buenas Prácticas Bancarias del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, que es la actualidad la única norma vigente que de una manera real y efectiva protege e incentiva el alquiler social para personas de escasos recursos que están cerca del umbral de exclusión social.

Existe una preocupante ausencia de legislación cuya aplicación y observancia sea realmente efectiva, y pueda marcar la diferencia. Las entidades bancarias, y los fondos que gestionan sus activos pueden sortear fácilmente la aplicación del Real Decreto-ley 6/2012. Se niegan a la prórroga de los contratos de alquiler social vigentes, pese a la regularidad en los pagos. Se niegan asimismo a realizar nuevos contratos de alquiler social, e incluso son cada vez más frecuentes los casos en los que ofrecen dinero a los habitantes de las viviendas para que abandonen la misma lo antes posible.

Los Ayuntamientos carecen de competencia en el asunto que hacemos referencia y la potestad legislativa fiscal del Ayuntamiento es insuficiente y además está condicionada por los principios fiscales estatales y autonómicos, por lo que resultaría inviable en último término establecer por parte del Ayuntamiento propuesta concreta legal a este drama.

La Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, es insuficiente, e ineficaz para proteger con solvencia los derechos de los ciudadanos a acceder a una vivienda digna, o incluso a mantener la que precariamente habitan, se trata de un problema social que debe encontrar respuesta legislativa. Una respuesta coherente con la situación de emergencia social que existe en el municipio de San Juan de Aznalfarache.

El mercado inmobiliario en estos momentos da prioridad a la venta de los inmuebles por lo que las instrucciones del Banco de España es subir el precio de los alquileres.

Concluimos por tanto que numerosas familias con escasos recursos, no pueden acceder al alquiler del mercado inmobiliario por sus precios elevados o al alquiler social que viene siendo inaccesible o bien tienen que resolver con dificultades gestiones las prórrogas de los mismos.

El problema de la vivienda en San Juan de Aznalfarache por tanto, no es la falta de viviendas, sino las dificultades del mercado financiero para acceder a las mismas lo que conlleva además al declive urbano por esta presencia de inmuebles fruto del abandono de las mismas por parte de sus propietarios, cuestión a la que hace referencia el estudio de la UPO sobre la "Afectación de las viviendas Vacías en San Juan de Aznalfarache" que puede crear un círculo vicioso para este territorio. (13/03/2017, Viviendas vacías, necesidades habitacionales y Retos colectivos)

Por todos los motivos expuestos es por lo que se propone elevar a Pleno los siguientes ACUERDOS:

- 1) Se tomen medidas legales destinadas a los miles de pisos vacíos que acumulan las entidades financieras, fondos buitres y otras entidades inmobiliarias para que sean puesto inmediatamente a disposición de familias sin recursos o desahuciadas, dando oportunidades a las familias antes que a los fondos buitres.
- 2) Ratificar, reiterar y exigirle a las entidades bancarias y sus filiales, un censo de las viviendas vacías en San Juan de Aznalfarache, conforme al Convenio de Colaboración entre el Ministerio de España y las entidades bancarias al que el Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache se adherido febrero 2013.
- 3) Exigirle a las entidades la cesión de las viviendas vacías de forma temporal al Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache para ponerlas a disposición de familias desfavorecidas que hayan perdido su vivienda habitual o requieran de las mismas.
- 4) Exigirle a las entidades bancarias la regularización de los okupas, preceptivo informe de los Servicios Sociales Comunitarios.
- 5) Exigirle a las entidades bancarias que aquellas viviendas deshabitadas que han quedado en condiciones de inhabilitación fruto de actos vandálicos provocados por el abandono de las mismas, sean inmediatamente cedidas a coste 0€ para al Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache, o su arreglo inminente para alquileres sociales a familias desfavorecidas de nuestra localidad.

- 6) Elevar la moción a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio y al Ministerio de Fomento.
- 7) Dar traslado al Parlamento de Andalucía, Oficina del Defensor del Pueblo como a la FEMP
- 8) Dar traslado a los medios de comunicación

San Juan de Aznalfarache, 25 de Noviembre de 2019.

Fdo.: Fernando Pozo Durán

Portavoz del Grupo Municipal Socialista

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned below the text 'Portavoz del Grupo Municipal Socialista'.