

Propuestas de la FRAVM a los partidos para las elecciones generales 2023

Las siguientes propuestas dirigidas a los partidos que se presentan a las elecciones generales 2023, tienen por objeto identificar problemas, necesidades y potencialidades de la región madrileña y su capital, que pueden ser abordadas desde las competencias estatales, ya sea individualmente o en colaboración con las administraciones regional y locales. No son todas las que podrían estar en un listado pormenorizado, sino más bien las que consideramos imprescindibles y/o urgentes

VIVIENDA

LA VIVIENDA: UN PILAR DEL ESTADO DE BIENESTAR

En tal sentido planteamos que a medio-largo plazo el gasto/inversión en vivienda de las administraciones públicas españolas debe acercarse al 3% del PIB, como en Suecia, Reino Unido y Holanda o, al menos al 2%, como en Austria, Alemania, Dinamarca y Francia. En España la ratio actual no llega al 1%.

GARANTÍA DEL DERECHO A LA VIVIENDA.

Más allá de las insuficiencias de la reciente Ley de Vivienda, nos parece necesario y urgente preparar las disposiciones necesarias para obligar a los gobiernos autonómicos y locales a cumplir el texto de la ley en el caso de que lo ignoren, orillen o directamente lo incumplan. Son muchas las familias que necesitan de la aplicación de las medidas que contempla la ley para poder hacer efectivo el artículo 47 de la CE.

REGULACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO (VUT)

Las VUT no deben existir. El alojamiento turístico ha de realizarse en establecimientos especializados y calificados. Sin perjuicio de lo anterior, planteamos:

- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal a fin de:
 - Regular el consentimiento preceptivo de la comunidad de propietarios por una mayoría de tres cuartos para instalar una VUT y, en su caso, para dar el visto bueno a las ya existentes.
 - Establecer la obligación de los propietarios de VUT de asumir las inversiones necesarias en el edificio para abrirlas, así como hacerse cargo del coste adicional de mantenimiento y conservación derivado del sobreuso de los servicios y espacios comunes.
- Modificación del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.
 - o Se ha de especificar que las personas que alquilan viviendas o habitaciones con fines turísticos tienen la consideración, a los efectos de la defensa de los derechos de los turistas, de <empresarios> o <proveedores>. El acto de alquilar entraña unas obligaciones y responsabilidades relativas a la información,

higiene, seguridad...

- o Una parte muy relevante de las responsabilidades compete a las plataformas p2p que comercializan las viviendas. Deben exigir el cumplimiento de unas normas básicas a quienes se anuncian y disponer de los medios de comprobación y, en su caso, de exclusión de los incumplidores.
- Persecución del fraude fiscal. Es obligación de las plataformas p2p colaborar con las haciendas locales, autonómicas y central.

IMPULSO DE LA REHABILITACIÓN

- Extensión de los beneficios fiscales en el IRPF de las ayudas municipales y autonómicas a la rehabilitación. En la actualidad, tales beneficios (en forma de deducción de los gastos en la cuota y no integración en la base imponible del importe de las subvenciones) solo se aplican a las ayudas dadas en el marco de los fondos Next Generation (Ley 10/2022). En la actualidad hay problemas graves en un buen número de familias que requieren de una solución urgente.
- Elaboración y articulación entre ellos de planes de rehabilitación municipales, autonómico y estatal. Las tres administraciones habrían de abordar de manera concertada un esfuerzo sostenido durante un largo periodo de tiempo de ayuda a las comunidades de propietarios para llevar a cabo obras de conservación, mantenimiento, supresión de barreras a la accesibilidad, salubridad y mejora de la eficiencia en el consumo de recursos (energía y agua, principalmente).
 - Destinar entre las tres administraciones un importe mínimo de 400 millones de euros/año.
 - Los ayuntamientos de mediano y gran tamaño (por ejemplo, de municipios de más de 20.000 habitantes) podrían crear organismos especializados en materia de rehabilitación con funciones tales como informar a la ciudadanía, promover la realización de obras, mediar en conflictos, impulsar la elaboración de manuales formativos, fomentar la suscripción de códigos éticos que rijan la actividad de las empresas y profesionales, difundir buenas prácticas... y, por supuesto, tramitar las subvenciones. En los municipios en que ya estén creadas, las empresas municipales de vivienda podrían asumir estas funciones.
 - Los citados organismos actuarán además como ventanilla única.
 - Recuperar el concepto de *rehabilitación integral*. Con la regulación actual, cada comunidad de propietarios decide qué obras hace. Ocurre con frecuencia que aprueba, por ejemplo, instalar el ascensor en un edificio pero omite deficiencias importantes en la cimentación. Habría que buscar un término medio entre un excesivo intervencionismo de la administración que lleve a agigantar el volumen de obra y la inclinación de muchas comunidades a minimizarlo para así reducir la inversión. Hay unos mínimos (de sentido común) que se deben asegurar en orden a la escrupulosa utilización del dinero público y del dinero de las familias. La correcta evaluación del edificio es la herramienta para fijar tales mínimos.
 - Profundizar el concepto de *área de rehabilitación integral*. La intervención ha de serlo sobre el caserío y el espacio público,

pero también hay que considerar otras dimensiones como la dinamización del tejido de actividades económicas del ámbito y el fortalecimiento del tejido social, especialmente de las comunidades vecinales que son las que deciden y gestionan la realización de las obras.

- Es esencial que la necesaria intervención sobre los edificios no conlleve el empobrecimiento de las familias. En tal sentido, es necesario prevenir los casos de endeudamiento excesivo de las economías domésticas y, en particular, los supuestos que finalizan en embargos y desahucios.
- Las subvenciones se han de otorgar con criterios sociales, de forma que las cuantías sean superiores para las familias con bajos ingresos, llegando al 100% para familias con muy bajos ingresos. La regulación fiscal para las familias de bajos ingresos debe contemplar la exención total, de manera que no les penalice en la declaración de la renta.
- Se habrá de prever el impacto sobre las familias con muy bajos ingresos en aquellos casos en que la realización de las obras conlleva un aumento futuro de las cuotas comunitarias. Se trata aquí de prevenir los supuestos en que las obras pueden abocar a las familias más humildes a situaciones de morosidad de las que se deriven embargos. Una opción para atender estos problemas sería quizá que los servicios sociales municipales subvencionaran las cuotas de esas familias con cargo a las partidas de la rehabilitación.
- Simplificar y reducir los tiempos de los procedimientos administrativos, tanto los referidos a los trámites de solicitud, concesión y cobro de las ayudas como los referidos a las licencias y autorizaciones.
- Generalizar el pago del importe de las subvenciones al inicio de las obras o, al menos, del 50%.
- En ningún caso los grandes tenedores de viviendas serán beneficiarios de las ayudas.
- Las viviendas rehabilitadas con ayudas públicas estarán sometidas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por las administraciones en el caso de enajenación.
- Se minorará el importe de las subvenciones a los propietarios de las viviendas vacías, salvo que se comprometan a alquilarlas o a ocuparlas de manera habitual por un periodo no inferior a, por ejemplo, 5 años tras la terminación de las obras.

INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO DE SUELO Y VIVIENDA

- La negociación de cesiones por parte de la administración central (especialmente Patrimonio Nacional y los Ministerios de Defensa, Hacienda y Fomento, así como empresas públicas como ADIF/RENFE) a la municipal. Alternativamente o de manera complementaria podría crearse un banco público de suelo, de gestión conjunta entre las tres administraciones, en el que se integren los terrenos propiedad de los ministerios y otros organismos de la central que en la actualidad se encuentren sin uso o que soportan usos obsoletos. Para ello sería oportuna la elaboración de un censo-mapa de terrenos disponibles. Reclamamos planes concretos para los terrenos de TAFESA, Campamento y Abroñigal, a resolver en la próxima legislatura.

- En relación con lo anterior, entendemos que la operación Campamento y el resto, deben estar dirigidas a potenciar el acceso a la vivienda desde viviendas de protección oficial preferentemente, con un porcentaje elevado de máxima protección, pero huyendo del concepto de Viviendas de Integración Social. Esto se desarrolla en los siguientes puntos.
- La concesión del derecho de superficie a entidades sin ánimo de lucro para la promoción de viviendas protegidas en régimen de alquiler.
- Complementariamente a la anterior, habría que recuperar el concepto de vivienda protegida. Éste se ha venido diluyendo a lo largo de los años, de tal modo que las diferencias entre la VL y la vivienda *con algún grado de protección* se han ido borrando.
- Esta fijación del concepto de protección, tiene una implicación a propósito de la obligación establecida en el artículo 20 de la Ley Estatal de Suelo de reservar terrenos para edificar viviendas protegidas. Nuestra propuesta, cara a la modificación de la LS de la CM, es que a tal efecto solo computen las VPP y las VPO y que el mínimo sea el 50% de las viviendas edificables en el suelo urbanizable y el 30% en el suelo urbano no consolidado y actuaciones dotacionales.
- Declaración de áreas en las que la transmisión de bienes inmuebles (terrenos, construcciones o edificaciones) esté sujeta al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por los ayuntamientos. Entre ellas, por descontado, figurarán todas las ventas de viviendas protegidas mientras se mantenga la calificación, así como todas las ventas en áreas de rehabilitación y en los suelos clasificados como urbanizables que no cuenten con plan parcial aprobado.

SANIDAD

Derogación de la Ley 15/97

- Crear un fondo de reservas estratégicas de material sanitario.
- Creación de una farmacia pública y promoción del uso racional de los medicamentos.
- Fortalecer el sector nacional (público, privado y/o mixto) de la industria sanitaria, para no depender del mercado internacional en situaciones de emergencia.

Plan de inversiones para la construcción de Centros Públicos de Salud, similar al Plan E de Zapatero.

EDUCACIÓN

Plan de inversiones para la construcción de Centros Públicos en todas las etapas educativas, similar al Plan E de Zapatero.

URBANISMO

- Pacto entre las tres administraciones para ordenar, planear y gestionar el destino de los suelos de titularidad pública sobre el principio de la preservación del carácter público y su utilización para usos de vivienda social en alquiler, mejoras dotacionales, ampliación de zonas verdes, programas de reequilibrio territorial, impulso de la agricultura urbana y periurbana...
- Pacto entre las administraciones para reorientar las grandes operaciones urbanísticas: Campamento, Chamartín, Barajas...

REEQUILIBRIO TERRITORIAL

Una de las actuaciones de mayor calado es el posible cierre de las EDAR de La China y Butarque, liberando suelo bien para ampliar la huella verde del parque, bien para implantar actividades relacionadas con las energías renovables y la gestión sostenible del agua. En todo caso, ambas depuradoras están obsoletas e incumplen las directivas europeas, por lo que, si no fueran desmanteladas, habría que reconstruirlas ex novo o casi. Con independencia de lo que decida finalmente hacer el Ministerio en estas depuradoras, urge un plan sobre estos terrenos.

- En el mismo sentido, lo ya expuesto en relación con los suelos de ADIF que están sin uso y condicionan las fuertes diferencias y desigualdades de muchos territorios madrileños.

SERVICIOS PÚBLICOS Y RETO DEMOGRÁFICO

Las grandes poblaciones se han convertido en un sumidero demográfico sin aparente fin, como si pudieran seguir creciendo hasta el infinito y más allá. Es un grave problema con importantes implicaciones medioambientales pero también de igualdad social.

La actual ley de bases de régimen local estipula los servicios que debe cubrir un municipio en función de su población, desde una lógica de hace varias décadas, que suponía a los ayuntamientos una distribución de sus recursos de forma equitativa en el interior de su territorio. La realidad actual es que la división administrativa de muchos grandes municipios no reproduce las obligaciones que si exige la ley de bases en función de la población, de manera que un distrito o incluso un barrio administrativo con mayor población que un municipio no está obligado a prestar determinados servicios. Entendemos que esto debe ser corregido en la ley de bases y en la ley de grandes ciudades, para garantizar que no se pueden seguir construyendo desarrollos urbanísticos en los que primero llegan las casas y 15 años después llegan los primeros equipamientos públicos.

MOVILIDAD

CARRETERAS

Realización de los carriles BUS/VAO en las autovías A1, 2, 3, 4 y 5

TRANSPORTE PÚBLICO

- Potenciación de Cercanías
 - o Corrección de las deficiencias del servicio que suponen numerosos cortes.
 - o Creación de la transversal este-suroeste.
 - o Llegar a todos (o casi) los municipios de tamaño medio de la región (más de 15.000 o 20.000 habitantes): Mejorada, San Agustín de Guadalix, Villanueva de la Cañada, Villanueva del Pardillo, Paracuellos, Arroyomolinos...
 - o Reanudación de los trabajos del enlace con Navalcarnero.

- o La conexión del corredor del Henares con la zona norte mediante una línea que comunique el cercanías de Alcalá de Henares con Chamartín a través de la estación de O´Donnell, con un apeadero que de accesibilidad al estadio Metropolitano.
- o La apertura de nuevas estaciones/apeaderos en varias de las líneas existentes: en la c/ Sepúlveda, c/ Valmojado-Seseña, avda del Planetario...
- o La supresión de barreras arquitectónicas y la apuesta por la accesibilidad universal a todas las estaciones de la red.
- o Integración en el Consorcio Regional de Transportes.
- o Adaptación progresiva de las estaciones, accesos y trenes a la bicicleta a fin de ir promoviendo la intermodalidad bici-tren en sus dos modalidades: Bike on Board y Bike and Ride
- o Creación de aparcamientos seguros vigilados para bicicletas en todas las estaciones y de carriles bici protegidos que conecten a las mismas con las redes de carril bici de las áreas de influencia en cada estación.

PARTICIPACIÓN

El conjunto de las asociaciones, con independencia de su tipología y ámbito, venimos desde hace años sufriendo una serie de condiciones y de situaciones que nos han puesto en franco retroceso, dificultando nuestra labor social y desempeño. Por ello proponemos:

Revisión de la ley de asociaciones y la ley de subvenciones para modificar los aspectos que en la actualidad nos resultan lesivos como:

Igualdad de tratamiento fiscal y contable con las sociedades mercantiles, desatendiendo nuestra característica altruista y carente de los mismos medios que las empresas para cumplir con las mismas obligaciones.

Igualdad de tratamiento laboral con las sociedades mercantiles, desatendiendo nuestra característica altruista y carente de los mismos medios que las empresas para cumplir con las mismas obligaciones.

Cesiones demaniales, subvenciones nominativas y otras actuaciones que no tienen en cuenta convenientemente las características de las asociaciones.

Legislar en la línea de la Colaboración Público Social o Comunitaria, desligando a las asociaciones de la Colaboración Público Privada, pues no somos empresas, no tenemos sus mismas características, ni sus mismos objetivos y mucho menos sus mismos medios. Se nos debe proteger en relación al desarrollo del artículo 22 de la CE.