



VIVIENDA

Propuestas de la FRAVM, de 5 de febrero de 2007, a los candidatos y candidatas que concurren a las elecciones municipales y autonómicas de mayo de 2007

VIVIENDA

El problema de la vivienda en la región de Madrid es, ante todo, un problema de acceso, esencialmente de primer acceso, que tiene unas consecuencias muy negativas sobre el bienestar de las familias: expulsión de población joven hacia la periferia de la corona metropolitana y hacia provincias limítrofes, aumento del hacinamiento, retraso de la edad de emancipación... No se explica por un déficit cuantitativo de viviendas, ni por unos bajos niveles de construcción, ni por una supuesta escasez de suelo urbanizable, sino por la inadecuación entre la oferta en términos de precios de venta y rentas de alquiler y la demanda en términos de solvencia económica. La dinámica infernal del mercado ha deparado una rígida segmentación de la demanda en solvente (la minoría) y semisolvente e insolvente (la mayoría). La quiebra de la promoción de viviendas objeto de algún grado de protección es responsable directa de la situación. Tras la inflación de precios y rentas se advierte la presencia de múltiples factores, entre los cuales destacan la debilidad de la intervención pública que se observa, p ej., a propósito de la permisibilidad ante los incumplimientos de las determinaciones del planeamiento urbanístico por parte de los propietarios del suelo urbanizable; el funcionamiento de la vivienda y los inmuebles como bienes privilegiados de inversión; la fiscalidad favorable a la compra; la muy reducida magnitud y precariedad del mercado de alquiler; la existencia de un amplio parque de viviendas vacías; la terciarización de las residencias en la almendra central de la ciudad de Madrid y de los cascos urbanos; la lentitud de las actuaciones de rehabilitación; sin olvidar el hecho de que el negocio inmobiliario proporciona una importante fuente de ingresos de las arcas municipales por varios conceptos... Por otra parte, los análisis y pronósticos económicos apuntan a la ocurrencia, más temprano que tarde, de un parón –si no el pinchazo— de la burbuja inmobiliaria. Dependiendo de la aceleración y de la intensidad de un fenómeno de este tipo, la experiencia muestra que no es razonable esperar que, cuando menos, contribuya a atenuar el problema de acceso, sino que, antes bien, es probable que incluso suponga un agravamiento, al que habría que sumar las consecuencias recesivas sobre el empleo y la actividad económica.

La cuestión de la vivienda requiere, pues, una decidida intervención por parte de las administraciones. Para la FRAVM los objetivos fundamentales sobre los que guiar la intervención, son los siguientes:

- Garantizar a todos los demandantes residentes el acceso a una vivienda en el municipio, preferentemente en su ámbito de residencia actual, a fin de obstaculizar los procesos de

desarraigo y ruptura con los entornos propios y las redes de solidaridad familiar, así como de favorecer el rejuvenecimiento de la estructura de edades del municipio y los barrios. Sin duda, este objetivo es tanto más pertinente y significativo en los centros urbanos, donde la defensa y, mejor aún, la promoción de los usos residenciales debe ser una prioridad indiscutible.

- Rehabilitar y recuperar el parque inmobiliario deteriorado manteniendo los usos residenciales y sin desplazar a las poblaciones residentes. La gestión del alojamiento ha de asentarse en las premisas de la austeridad y la salvaguarda. Por ello la rehabilitación y remodelación del patrimonio inmobiliario deben alcanzar un protagonismo incluso mayor que la nueva construcción; especialmente en los cascos históricos y en los cascos urbanos. En paralelo, habrá de acometerse un plan sistemático de delimitación de bolsas de deterioro urbano y espacios objeto de reforma interior en los que la degradación y deterioro del caserío aconsejen acometer operaciones de cirugía y transformación en profundidad. La FRAVM no defiende la *conservación de lo viejo, por viejo*, sino su dignificación y devolución real de las condiciones mínimas de habitabilidad. Ahora bien, esta aseveración, en modo alguno, puede servir como coartada para encubrir operaciones especulativas o para legitimar actuaciones irrespetuosas y depredadoras del patrimonio histórico, artístico y cultural de la ciudad o para llevar a cabo operaciones, dictadas por criterios ajenos a una gestión urbanística racional, de sustitución de los llamados usos pobres del suelo (residencia modesta, industria, dotaciones...) por los usos ricos (oficinas, centros comerciales, residencia de alto *standing*...), que –en general– suelen ir parejas al desplazamiento de los residentes tradicionales. De ahí que, además, la rehabilitación y remodelación del parque de viviendas dentro de la ciudad consolidada deban, además, ir acompañadas por la quiebra de los procesos de terciarización de los edificios residenciales y, en su lugar, por la recuperación de la función residencial. Este objetivo debe ir parejo, de un lado, a la aplicación de las cautelas necesarias para no perjudicar la actividad económica de la ciudad y, en consecuencia, para no poner en peligro el empleo y, de otro lado, a la puesta en marcha de medidas que favorezcan la difusión de la centralidad.
- Favorecer la diversificación del alojamiento, tanto del régimen de tenencia mediante el fomento y la promoción del alquiler como de las características del parque (superficie, número de dormitorios...).
- Racionalizar la ocupación. En términos de los intereses de la comunidad es un despilfarro y un tremendo agravio comparativo el hecho de que, simultáneamente a la existencia de una grave crisis de acceso, hubiera en la región 292. 445 viviendas vacías y 292. 800 segundas residencias según el censo de 2001 (de ellas, 160.642 y 112.007, respectivamente, en la capital).
- Atender específicamente las necesidades de vivienda de la población inmigrante, en orden tanto a resolver los problemas estrictos del alojamiento como a impedir que en torno a dichos problemas se vayan gestando malas soluciones que a corto y medio darán lugar a tremendas lacras sociales, tales como la proliferación de nuevos poblados chabolistas y otros asentamientos de infravivienda, la formación de guetos urbanos definidos por el origen étnico o nacional de los residentes, el hacinamiento...
- Erradicar definitivamente el chabolismo, culminando en un plazo razonable, pero necesariamente corto, los programas de realojo. Para la FRAVM, como es bien sabido, dichos programas además deben hacerse en altura y privilegiando las políticas de

acompañamiento a fin de cortar de raíz los conflictos de convivencia que los realojos generan. Igualmente siempre hemos defendido que exista un equilibrio territorial en los repartos, no concentrándolos en los barrios tradicionalmente de acogida.

Relacionamos, en correspondencia con lo anterior, algunas de las medidas cuya aplicación contribuiría al logro de tales objetivos y que han guiado el trabajo de la Federación en los últimos años:

- ✓ Destinar, al menos, un 25% del patrimonio municipal de suelo, tanto del existente como del obtenido mediante la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento lucrativo¹ en suelo urbano y urbanizable, a viviendas de promoción pública directa, previa exclusión de los compromisos de realojo por operaciones de remodelación urbana o erradicación del chabolismo y la infravivienda.
- ✓ Ceder la totalidad de dichas viviendas en renta, de forma que constituirían el parque público y/o municipal de alquiler, sin perjuicio de que pasado un tiempo razonable (alrededor de 25 años) pudieran ser vendidas, a condición de que previamente hayan sido reemplazadas por otras unidades nuevas.
- ✓ Asignar el 75% restante a viviendas de régimen especial (25%), régimen general (50%) y precio tasado (25%).
- ✓ Convocar concursos públicos de suelo para vivienda protegida en los que sean primadas las cooperativas y los agentes sociales sin ánimo de lucro siempre que lleven a cabo una labor de estructuración de la demanda de bajos y medios ingresos y que sigan un código deontológico de comportamiento relativo a reglas de transparencia, aseguramiento de las cantidades percibidas, no participación en prácticas especulativas...
- ✓ Ceder el derecho de superficie (a título gratuito o con un pequeño canon como contraprestación) a cooperativas y otros agentes sociales sin ánimo de lucro para la promoción de viviendas de régimen especial y general y que, además, asuman compromisos particulares en desarrollo de determinados objetivos de las políticas municipales (diversificación tipológica, vivienda domótica, reserva de un 5-10 % de las viviendas para casos de urgente necesidad o resolución de problemas de hacinamiento o desahucios, vivienda para jóvenes o para ancianos, puesta en marcha de proyectos piloto, recuperación de espacios degradados...).
- ✓ Desarrollar, por parte de las empresas municipales y/o mediante convenios con el IVIMA, un plan piloto de viviendas en alquiler para jóvenes y gestionadas por los inquilinos agrupados en cooperativas de gestión, siguiendo el ejemplo de las experiencias de las cooperativas juveniles de Vallecas, Arganzuela y Orcasur agrupadas en La Forja. Esta fórmula, entre otras virtudes, permite responsabilizar a la población joven de la gestión de su propio alojamiento, contribuye a vertebrar la sociedad civil, puede servir para apoyar programas de desarrollo local, agiliza los trámites burocráticos y administrativos con el consiguiente ahorro de costes para el organismo titular de las viviendas, presenta –por lo hasta ahora observado– unos niveles muy bajos de morosidad y retraso en los pagos toda vez que ambos (morosidad y retrasos), caso de producirse, habrían de ser soportados por los demás inquilinos.
- ✓ Favorecer y extender la experiencia que el cooperativismo vecinal desarrolló en Valdebernardo (304 viviendas en tres parcelas de suelo enajenadas por el IVIMA) relativa a la promoción de viviendas de protección oficial en alquiler con destino al arrendamiento durante 10 ó 15 años y con la posibilidad de acceso diferido a la propiedad, toda vez que cuando transcurra el plazo los adjudicatarios o socios promotores escriturarán su vivienda al precio de vivienda protegida.

¹ Cesión obligatoria que abogamos aumente, al menos, hasta el 15 %, como se contemplaba en las leyes del suelo anteriores a la estatal de 1998, y que aumente de modo efectivo y no condicionándola a una horquilla entre el 5-15 % que podría inclinar a futuros gobiernos regionales a reducir en cinco puntos las cesiones obligatorias del aprovechamiento lucrativo. Del mismo modo que abogamos por la calificación de, al menos, el 50 % del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable de uso residencial para vivienda protegida, que también podría verse reducido a un 25 % de prosperar el mínimo marcado por el proyecto de Ley del Suelo estatal.

- ✓ Habilitar nuevos programas de ayudas a la rehabilitación dispersa o, en su caso, por áreas y zonas para ayudar a las familias con ingresos modestos a afrontar las obras derivadas los informes desfavorables de la ITE.
- ✓ Delimitar y declarar Áreas de Rehabilitación del Centro Histórico o de los Centros Urbanos (ARCH), así como Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) o Zonas de Rehabilitación Integrada (ZRI) de antiguos polígonos y colonias de vivienda protegida de promoción privada, barriadas promovidas por la Obra Sindical del Hogar, el INV, el INVIFAS, etc., que presentan graves disfunciones, carencias y deterioros en las construcciones. Todo ello, sin perjuicio de la conveniencia de revisar y ampliar los límites de las Áreas y Zonas ya declaradas. Este proceso de, por así decirlo, puesta al día de los espacios de la ciudad consolidada en los que el caserío presenta importantes deficiencias y deterioros, a efectos de la delimitación y declaración de las áreas de intervención, habría de acompañarse del señalamiento de las bolsas de deterioro urbano y de reforma interior, en las cuales la intervención estaría dominada por las operaciones de remodelación.
- ✓ Expropiar, por incumplimiento de la función social de la propiedad (materializado en el incumplimiento de la obligación de conservar), los edificios de propiedad vertical con expediente de ruina en tramitación y de aquellos en situación de edificación deficiente o en estado ruinoso que hayan incumplido reiteradamente las órdenes municipales de reparación y conservación. Expropiar, igualmente, los edificios con infravivienda generalizada por incumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad.
- ✓ En la ciudad de Madrid, vincular la iniciativa cooperativa y la iniciativa social sin ánimo de lucro al objetivo municipal de obtención de 40.000 viviendas en la almendra central en operaciones de rehabilitación y de remodelación, mediante la adquisición de edificios para su posterior rehabilitación, la cesión de la gestión de la reparación y la posterior ocupación en alquiler de edificios previamente adquiridos o recuperados por la EMVS... (Véanse en el ANEXO 1 las propuestas específicas para la revitalización del centro urbano de la capital.)
- ✓ Establecer mediante la oportuna ordenanza municipal un impuesto sobre las viviendas desocupadas sin causa justificada, siguiendo el ejemplo de la Comunidad Foral de Navarra. La instrumentación del impuesto estaría vinculada al IBI y el control de qué viviendas están desocupadas podría hacerse, previa elaboración del censo, mediante el control de los consumos de agua, electricidad, teléfono... Las posibles trabas legales a la creación de esta nueva exacción quedarían despejadas si la misma fuera regulada por la Comunidad Autónoma.
- ✓ Aplicar de manera sistemática el amplio abanico de herramientas que la legislación vigente pone en manos de los ayuntamientos para intervenir en los mercados de suelo y vivienda, desde la facultad para cambiar los sistemas de ejecución (del sistema de compensación a los sistemas de expropiación o de ejecución forzosa) hasta la ejecución sustitutoria de las obras de reparación y conservación de los edificios y terrenos, pasando por la constitución de bancos municipales de suelo, la delimitación de áreas en las que las ventas de viviendas y terrenos están sujetas al derecho de tanteo y retracto, la sanción de las maniobras obstruccionistas del desarrollo del planeamiento urbanístico...
- ✓ Establecer, con rigor y método, en las normas urbanísticas, especialmente las que afectan a la almendra central de la capital y a los centros históricos de los municipios, una pautas de compatibilidad de usos en función del objetivo fundamental de asegurar los usos residenciales frente a la terciarización y activar los mecanismos de inspección suficientes para que las normas no sean burladas.
- ✓ Cerrar definitivamente los programas de erradicación del chabolismo.

PROPUESTAS DE LA FRAVM EN MATERIA DE VIVIENDA PARA LA COMUNIDAD DE MADRID

La lucha por un alojamiento digno y por la dignificación de los barrios populares –por el derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad, en definitiva— se encuentra entre las principales causas del surgimiento del asociacionismo vecinal madrileño a finales de los años sesenta. Es por ello que, desde su constitución en febrero de 1995 (su legalización llegaría dos años más tarde, el 2 de noviembre de 1997), los vectores que han marcado la intervención de la FRAVM en materia de alojamiento han sido: la vivienda de promoción pública, la erradicación de la infravivienda y el chabolismo, la vivienda de protección oficial de promoción privada (cooperativismo de vivienda protegida), la vivienda en alquiler para jóvenes (cooperativismo de gestión de vivienda pública en arrendamiento) y la defensa del patrimonio inmobiliario residencial (rehabilitación, conservación y recuperación del patrimonio residencial que conforma la ciudad consolidada). Una quinta línea de trabajo, que no por menos reiterada entre las demandas vecinales, ha sido sistemáticamente desoída por los poderes públicos, concierne a la vivienda desocupada, verdadero abuso y despilfarro social, cuya penalización fiscal ningún gobierno democrático se ha atrevido a abordar, inclinados como han estado y están a considerar el alojamiento (la vivienda en general y, más en concreto, la vivienda de nueva planta) como un bien de inversión –y de especulación, por ende— en primera instancia.

PROPUESTA DE LA FRAVM EN MATERIA DE VIVIENDA PÚBLICA

- Destinar, al menos, un 25% de los patrimonios municipales y públicos de suelo de uso residencial, tanto existentes como resultado de la cesión obligatoria del 10 % del aprovechamiento lucrativo en suelo urbano y en suelo urbanizable, a vivienda de promoción pública directa por el IVIMA y/o las empresas municipales de vivienda o suelo.
- Calificación expresa por los ayuntamientos de la Comunidad de Madrid del uso de viviendas de promoción pública directa y/o viviendas de protección oficial de régimen especial en el 10% de la superficie de suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado (artículo 38.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid).
- Promoción pública directa de, al menos, 1.500 viviendas anuales (6.000 en el cuatrienio) en el municipio de Madrid a cargo de la Empresa Municipal de la Vivienda (EMVS)² y/o el IVIMA.
- Promoción pública directa de 1.500 viviendas anuales (6.000 el cuatrienio) en resto de municipios de la región, a construir por el IVIMA y/o las empresa municipales de vivienda o suelo.
- Cesión de la vivienda de promoción pública directa (de cuya cuantificación excluimos la comprometida en los programas de remodelación y renovación-rehabilitación del IVIMA o en los programas de realojo ya aprobados o en marcha) mayoritariamente en arrendamiento, reservándose la opción de compra exclusivamente a las operaciones de realojamiento derivadas de procesos expropiatorios.

² De las 6.557 viviendas adjudicadas por la EMVS desde 1992 hasta el año 2001 y adscritas al Plan Primera Vivienda, 2.118 unidades fueron en alquiler.

- Gestión de las viviendas públicas de promoción directa destinadas a los jóvenes por los propios usuarios, mediante las fórmulas de la cooperativa de gestión y el contrato de gestión interesada de los servicios de administración y explotación de inmuebles.

PROPUESTA DE LA FRAVM EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA Y SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA

- Destinar de los patrimonios municipales y públicos de suelo de uso residencial, tanto existentes como resultado de la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento lucrativo, al menos el 25 % para vivienda pública de promoción directa y el 75% restante a los siguientes regímenes de vivienda protegida (o figuras equivalentes): 25% VPO de régimen especial, 50 % VPO de régimen general y 25% vivienda de precio tasado (VPT).
- Calificación expresa por los ayuntamientos de la Comunidad de Madrid del uso de viviendas de promoción pública directa y/o viviendas de protección oficial de régimen especial en el 10 % de la superficie de suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado (artículo 38.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid).
- Convocatoria de concursos públicos de suelo para vivienda protegida por los ayuntamientos, la administración regional y los consorcios urbanísticos con destino a cooperativas y agentes sociales sin ánimo de lucro, en cuyos pliegos de condiciones primen la demanda estructurada y los niveles bajos y medios de renta y que sigan un código deontológico de comportamiento relativo a reglas de transparencia, aseguramiento de las cantidades percibidas, no participación en prácticas especulativas o de puro negocio inmobiliario...
- Programación en el municipio de Madrid del plan de vivienda protegida para el cuatrienio (25% de régimen especial, 50% de régimen general y 25% de precio tasado, o figuras asimilables) en las cesiones obligatorias del aprovechamiento lucrativo adscritas al desarrollo del planeamiento general.
- Programación por los grandes ayuntamientos de la corona metropolitana de sus propios planes de vivienda protegida para el cuatrienio, con destino también a cooperativas y agentes sociales sin ánimo de lucro.
- Constitución de nuevos consorcios urbanísticos entre la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento respectivo al objeto de obtener reservas de suelo urbanizable para vivienda protegida.
- Establecimiento de la delimitación de áreas en suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sujetas tanto al ejercicio de la expropiación-sanción por incumplimiento de la función social de la propiedad, como al régimen de ejecución mediante sustitución del propietario por incumplimiento de los deberes de urbanización y edificación en los plazos fijados por el planeamiento (artículo 162 de la Ley 9/2001 del Suelo de la C.M.). Delimitación, asimismo, de áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones queden sujetas a los derechos de tanteo y retracto por los ayuntamientos.

PROPUESTA DE LA FRAVM EN MATERIA DE REHABILITACIÓN O, EN SU CASO, REMODELACIÓN Y RENOVACIÓN DEL PATRIMONIO RESIDENCIAL

- Inclusión, mínima, de **9.000 viviendas año** en las Áreas de Rehabilitación del Centro Histórico (ARCH) o de los centros urbanos, Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) y Zonas de Rehabilitación Integrada (ZRI) en la Comunidad de Madrid³.
- Delimitación y declaración del Área de Rehabilitación Concertada (ARC) del centro histórico de la ciudad de Madrid (ámbito del APE 00.01) de acuerdo con las determinaciones del artículo 131 y siguientes de la Ley 9/2001 del Suelo, pues se basa en la concertación y en los esfuerzos mancomunados entre las tres administraciones: local, regional y estatal, a las que otorga facultades especiales en materia de tanteo y retracto, ocupación a efectos de expropiación forzosa, etc.
- Habilidad por el ayuntamiento correspondiente de las partidas presupuestarias que permitan alcanzar ayudas de hasta el 100% del coste de las obras de rehabilitación y/o remodelación a residentes con rentas muy bajas y bajas que, de otro modo y sólo con las ayudas regionales y estatales, no podrían acceder a la rehabilitación de su edificio y de su vivienda e impedirían que accedieran también el resto de comuneros⁴.
- Programación de la rehabilitación dispersa de, al menos, **2.000 viviendas año** en la Comunidad de Madrid, otorgando carácter preferente a las actuaciones sobre edificios que hayan obtenido informe desfavorable en la Inspección Técnica de Edificios (ITE).
- Habilidad por la Comunidad de Madrid y el ayuntamiento correspondiente de ayudas específicas (superiores a las estipuladas para la rehabilitación dispersa) para los edificios que hayan obtenido informe desfavorable en la ITE.
- Habilidad de ayudas complementarias en las ARCH, ARI y ZRI para la instalación de ascensores que supongan, al menos, por encima de los 2/3 de su coste. Habilidad de esas mismas ayudas también para la rehabilitación dispersa.
- Combinación de los procesos de rehabilitación por áreas y zonas con los procesos de remodelación y renovación de edificios cuando las viviendas sobre las que se actúa no cumplan las condiciones de habitabilidad o adecuación requeridas por la normativa vigente, y combinación, asimismo, de esos procesos con la eliminación de la infravivienda (chabolismo vertical).
- Delimitación y declaración con carácter prioritario de las áreas de rehabilitación de los centros históricos o centros urbanos (ARCH), áreas de rehabilitación integral

³ El convenio suscrito en diciembre de 2005 por el Ministerio de Vivienda y la Comunidad de Madrid programa las siguientes actuaciones en Áreas de Rehabilitación Integral (ZRI para la Comunidad de Madrid) y Áreas de Rehabilitación de Centros Históricos y Urbanos (ARCH), actuaciones a las que habría que sumar las de rehabilitación dispersa:

Plan estatal 2005-2008: Comunidad de Madrid. Años y objetivos (actuaciones a financiar)

Tipos de actuaciones	Total	2005	2006	2007	2008
6.1 Áreas de Rehabilitación Integral	24.500	2.000	7.000	7.500	8.000
6.2 Áreas de Rehabilitación Centros Históricos y Urbanos	7.700	1.700	2.000	2.000	2.000

⁴ El Ayuntamiento de Parla ha establecido esas ayudas, que la FRAVM propone extender a otros municipios y sobre todo al de Madrid.

(ARI) o zonas de rehabilitación integrada (ZRI) demandadas por las asociaciones de vecinos, puesto que mayoritariamente se trata de antiguos polígonos, colonias o barriadas de protección oficial, bien de promoción pública, bien de promoción privada con graves disfunciones, carencias y deterioro, así como de áreas adscritas a algún tipo de protección en el planeamiento general vigente.

- Aplicación de las órdenes de ejecución de obras de conservación y rehabilitación (art. 170 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid), particularmente en el caso de los edificios catalogados o declarados de interés histórico-artístico y en los edificios de propiedad vertical.
- Aplicación de la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad (materializado en el incumplimiento del deber de conservar) en los edificios de propiedad vertical con expediente de ruina en tramitación, y en aquellos en situación de edificación deficiente o estado ruinoso que hayan incumplido reiteradamente las órdenes de reparación y conservación decretadas por el ayuntamiento correspondiente.
- Aplicación de la expropiación por incumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad a los edificios con infravivienda generalizada, así como a aquellos que no siendo viviendas colectivas (casas bajas, por ejemplo) tampoco las reúnan.

PROPUESTA DE ACTUACIÓN SOBRE VIVIENDAS VACÍAS

- Establecer por los ayuntamientos, mediante la oportuna Ordenanza reguladora, el impuesto sobre viviendas desocupadas con carácter de exacción obligatoria para los municipios del área metropolitana (capital más corona metropolitana) y con carácter de exacción voluntaria para el resto de municipios.
- Constituir en los ayuntamientos que deben aplicar el citado impuesto el Registro de Viviendas Desocupadas.
- Eximir del impuesto y de la inclusión en el Registro:
 - a) Las viviendas cuyo uso exclusivo sea el esparcimiento o recreo durante determinados periodos de cada año por quien no sea residente en la localidad donde la vivienda esté ubicada.
 - b) Las viviendas que hayan sido construidas por entidades mercantiles dedicadas a la construcción o venta de las mismas, en tanto no se haya efectuado su primera transmisión.
 - c) Las viviendas arrendadas que dispongan de contrato.
 - d) Todas las viviendas cuya titularidad corresponda a las Administraciones Públicas.
 - e) Las viviendas cuyos titulares sean funcionarios públicos que desempeñen sus funciones fuera de la localidad donde se halla la vivienda.
 - f) Las viviendas cuyos titulares sean trabajadores desplazados temporalmente a poblaciones distintas de la de su residencia habitual por razones de la actividad empresarial, o cuando se trate de trabajadores sujetos a movilidad geográfica.
 - g) Las viviendas de protección oficial construidas en régimen de cooperativa y/o comunidad de propietarios durante el plazo legal establecido para la ocupación de las mismas.
- Establecer como base imponible del impuesto la vigente para la exacción del Impuesto de Bienes Inmuebles.

PROPUESTAS DE ACTUACIÓN PARA LA ERRADICACIÓN DEL CHABOLISMO

- Erradicación en la presente legislatura y mandato municipal (mayo 2007-mayo 2011) de los poblados de realojo de tipología especial y conclusión de los realojos de los asentamiento marginales.
- Programa de erradicación de las chabolas existentes en Madrid capital y en los municipios de la región en cumplimiento del Convenio de 28 de julio de 1999 con la Federación de Municipios de Madrid.
- Provisión presupuestaria suficiente, en el cuatrienio, para la erradicación de los poblados de realojo y los asentamientos marginales.
- Potenciación de los Convenios-Programa entre el IRIS (o en su caso la empresas municipales de la vivienda y suelo) y las Juntas de Compensación de las unidades de ejecución o sectores en cuyos ámbitos existan asentamientos marginales .
- Potenciación de los Convenios-Programa entre el IRIS y los ayuntamientos de la región.
- Potenciación del programa de Viviendas de Integración Social y de las actuaciones de adquisición de viviendas adscritas al Convenio de cooperación de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con el Instituto de Realojamiento e Integración Social (IRIS).

En relación con los poblados de realojo de tipología especial y asentamientos marginales, véase **ANEXO 2**

ANEXO 1

Revitalización del centro histórico de la ciudad de Madrid

Propuestas para la promoción del centro residencial

- Destinar la totalidad del suelo residencial vacante (o resultante de operaciones de reforma interior, delimitación de bolsas de deterioro urbano o recuperación de áreas degradadas) adscrito al patrimonio municipal o público de suelo a la promoción pública directa en alquiler, sin perjuicio de que pasado un tiempo razonable (alrededor de 25 años) puedan estas viviendas ser vendidas una vez reemplazadas por el mismo número de unidades nuevas.
- Asimismo, destinar al menos la mitad del suelo residencial resultante de la recuperación de áreas degradadas a la promoción de viviendas protegidas.
- Sin perjuicio de la primera medida, cesión del derecho de superficie (a título gratuito o con un bajo canon) a cooperativas y otros agentes sociales sin ánimo de lucro para la promoción de viviendas protegidas de régimen especial y de régimen general (viviendas con protección pública básica para el plan de vivienda regional o viviendas protegidas para el plan estatal). Cooperativas y agentes sociales sin ánimo de lucro que, además, asuman compromisos con determinados objetivos de las políticas municipales: diversificación tipológica, vivienda domótica, reserva del 5 ó 10% de las viviendas protegidas para casos de urgente necesidad o resolución de problemas de hacinamiento o desahucios, vivienda para jóvenes o para ancianos, puesta en marcha de proyectos piloto, recuperación de espacios degradados...
- Desarrollar, por parte de la EMVS (y, en su caso, mediante convenios con el IVIMA), un plan piloto de viviendas en alquiler para jóvenes, pero gestionadas por los inquilinos agrupados en cooperativas de gestión, siguiendo la experiencia que el cooperativismo juvenil ha venido realizando en viviendas del IVIMA en los barrios de Vallecas y Orcasur. Esta fórmula, entre otras virtudes, permite responsabilizar a la población joven de la gestión de su propio alojamiento, contribuye a vertebrar la sociedad civil, puede servir para apoyar programas de desarrollo local, agiliza los trámites burocráticos y administrativos con el consiguiente ahorro de costes para la EMVS, y presenta –por lo hasta ahora observado- unos niveles inexistentes o muy bajos de morosidad y retraso en los pagos toda vez que ambos (morosidad y retrasos), caso de producirse, habrían de ser soportados por los demás cooperativistas.
- Penalizar fiscalmente, por medio del IBI, la vivienda desocupada simultáneamente a potenciar y fortalecer la Agencia Municipal de Alquiler.
En el consejo de administración de la misma debería estar presente el tejido social organizado a través de las organizaciones con mayor incidencia en las cuestiones de alojamiento, y habrían asimismo de estar representados los propietarios y los inquilinos.
Las viviendas arrendadas al amparo de la Agencia deberían tener (sobre todo cuando perciben ayudas públicas) una renta máxima limitada.

- Instar a las administraciones competentes para que procedan a la regulación de una exacción sobre las viviendas vacías sin causa justificada, sin perjuicio de apurar al máximo las competencias de la administración local en esta materia. La instrumentación del impuesto se vincularía al IBI y el control de las viviendas desocupadas podría hacerse, previa elaboración de un censo y el establecimiento del correspondiente registro, mediante el control de los consumos de agua, electricidad, teléfono... En paralelo a la adopción de medidas sancionadoras y disuasorias, se deben convenir medidas de fomento (agencia municipal y agencias públicas de alquiler, ayudas a la rehabilitación...).
- Desarrollo del plan de alojamientos temporales para jóvenes y del plan residencial sobre locales comerciales que habría que simultanear, el segundo, con medidas contra la terciarización y para recuperar la función residencial de una parte de las oficinas y despachos existentes en el centro histórico.
- Modificar y adaptar las normas zonales con incidencia en el centro en orden a ajustar las pautas de compatibilidad de usos en función del objetivo fundamental de asegurar los usos residenciales frente a la terciarización y activar los mecanismos de inspección suficientes para que las normas no sean burladas; aunque previendo las cautelas y medidas paralelas necesarias (promoción de parques de oficinas en la periferia...) y los tiempos de transición razonables al objeto de no perjudicar la actividad económica y el empleo.
- Ampliar la partida del presupuesto municipal y convenir con la Comunidad de Madrid un programa de ayudas, tanto a la rehabilitación dispersa de edificios con propiedad horizontal, como, sobremanera, a las obras de reparación y conservación o rehabilitación derivadas el informe desfavorable de la ITE (con las salvedades que hemos introducido respecto de los edificios con infravivienda generalizada o los edificios en áreas o zonas de rehabilitación integrada).
- Incrementar la cuantía de las ayudas por vivienda a la rehabilitación integrada y dispersa, haciendo mayor hincapié en los proyectos que incorporen notorias mejoras en materia de vivienda sostenible o en los supuestos en que el inmueble rehabilitado sea destinado al alquiler con rentas máximas limitadas.
- Declarar Área de Rehabilitación Concertada (ARC) del centro histórico el ámbito del APE 00.01, de acuerdo con las determinaciones del artículo 131 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, figura clave para el desarrollo del planeamiento estratégico del centro, toda vez que se basa en la concertación y en los esfuerzos mancomunados entre las administraciones, a quienes otorga facultades especiales en materia de tanteo y retracto, ocupación a efectos de expropiación forzosa, etc.
- En relación con el ARC anterior, delimitación y declaración —previa aprobación de una ordenanza específica— de bolsas de deterioro urbano y espacios de reforma interior, e intervenciones sobre manzanas, en todas las cuales la actuación estaría dominada por las operaciones de remodelación: supresión de infravivienda y de viviendas interiores, de edificaciones en muy mal estado, de áreas degradadas..., al objeto de promover nuevas viviendas y equipamientos colectivos y/o zonas verdes.

- Delimitar y declarar, también en relación con el ARC, nuevas áreas de rehabilitación integrada, tras el preceptivo estudio del estado de la edificación, que abarque el ámbito del APE 00.01, otorgando prioridad a aquellas zonas con alto volumen de infravivienda a erradicar y/o elevado deterioro social.
- Regular expresamente el derecho de los afectados por las obras de rehabilitación y de remodelación al realojo en el ámbito de residencia y, en su caso, al retorno al mismo inmueble.
- Expropiar, por razón de urbanismo y por incumplimiento de la función social de la propiedad (materializados en la inobservancia del deber de conservar y rehabilitar), los edificios de propiedad vertical con expediente de ruina en tramitación y aquellos en situación de edificación deficiente o en estado ruinoso que hayan incumplido reiteradamente las órdenes municipales de reparación y conservación.
- Vincular la iniciativa cooperativa y la iniciativa social sin ánimo de lucro al objetivo de la obtención de las 40.000 viviendas en las operaciones de rehabilitación y de remodelación mediante la adquisición de edificios para su posterior rehabilitación, la cesión de la gestión de las obras y la posterior ocupación en alquiler de edificios previamente adquiridos o recuperados por la EMV...
- Aplicar de manera sistemática el amplio abanico de herramientas que la legislación vigente pone en manos de los ayuntamientos para intervenir en los mercados de suelo y vivienda: sistemas de gestión — expropiación y ejecución forzosa—, ejecución sustitutoria o sustitución del propietario, adscripción de las transmisiones onerosas de edificaciones y solares del ARC del centro histórico (ámbito del APE 00.01) al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, constitución de bancos municipales de suelo y edificaciones, sanción (venta forzosa y edificación forzosa) de las maniobras obstruccionistas del desarrollo del planeamiento urbanístico...

ANEXO 2

PROPUESTAS PARA LA ERRADICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS MARGINALES Y EL CHABOLISMO

El 10 de noviembre de 1999, la Junta Directiva de la FRAVM adoptaba la siguiente resolución en relación con las políticas de integración y realojos.

1. Se reitera la apuesta y compromiso de la FRAVM favorable a la desaparición y erradicación de los asentamientos marginales y de los poblados chabolistas.

Respetando los legítimos derechos de realojo de los moradores en esos asentamientos y poblados –que no deben amparar situaciones probadamente delictivas— los realojos deben ser en altura para evitar, como ha venido sucediendo, que los nuevos poblados se transformen en guetos y reproduzcan el problema que se pretendió atajar.

2. La distribución territorial de los realojos debe ser lo más equitativa posible, evitando concentraciones en edificios, barrios o distritos. A título meramente indicativo, un ejemplo de la tendencia a seguir sería al distribución territorial pactada por la Federación Madrileña de Municipios.

3. Los realojos precisan de un seguimiento social, educativo, convivencial, laboral, etc. por parte de los organismos competentes.

4. Es indispensable establecer mecanismos de control para aquellas familias que creen graves e irresolubles problemas de convivencia en el edificio de acogida, pudiéndoles ser aplicables medidas administrativas, legales o judiciales que hagan, en su caso, posible el cambio o traslado de alojamiento e incluso la expulsión.

La presión vecinal –traducida en innumerables acciones y movilizaciones— en favor del desmantelamiento de los asentamientos chabolistas y de los guetos oficiales más conflictivos, unida a la consecución de sendos programas de inversiones extraordinarias— negociados con el gobierno regional— para los distritos de Usera y Villaverde y Puente y Villa de Vallecas, consiguen elevar las inversiones destinadas a la erradicación del chabolismo hasta los algo más de 11.000 millones de pesetas en el cuatrienio 1997-2000. Y con ello se consigue, asimismo, el desmantelamiento de los siguientes, y particularmente conflictivos, poblados y el realojo de sus legítimos moradores:

Poblado	Realojos (familias)	Desalojos	Año erradicación	Inversión
Avda. Guadalajara	392		Proceso 1997 (1988-1997)	
Los Focos	217		1997 (1995-1997)	
Cerro Mica	217		1998 (1993-1998)	
S. Fermín/Torregrosa	75		1998	650 millones de pts
Jauja	82		1999 (1998-1999)	
La Celsa (96 viv.)	106	8	2000 (1999-2000)	1.313 millones pts
La Rosilla (137 viv.)	181	9	2000 (1999-2000)	2.200 millones pts
Cañada Real (31 chabolas)	29		2000	350 millones pts
TOTAL	1.299			

La erradicación del poblado de San Fermín-Torregrosa y el realojamiento de las familias, concluido en octubre de 1998, se incluye en los acuerdos de la FRAVM y el movimiento vecinal de Usera y Villaverde con el gobierno regional (Plan de Inversiones en Villaverde y

Usera 1998-2003), y del Plan de Inversiones se destinan al desmantelamiento de Torregrosa 200 millones de pts. de los 650 invertidos. Los desmantelamientos de La Celsa (julio 2000), de La Rosilla (diciembre 2000) y de Cañada Real (noviembre 2000), así como el de Pozo del Huevo (en 2003), se inscriben, igualmente, en los acuerdos de la FRAVM y el movimiento vecinal de Puente y Villa de Vallecas con el gobierno regional (Plan de Inversiones en Puente y Villa de Vallecas 2000-2005).

Poblados de realojo en el municipio de Madrid

A la disolución del Consorcio Población Marginada en 1998, las viviendas de tipología especial (tipología especial propiamente dicha y casas bajas) fueron repartidas del modo siguiente:

Las Liebres (76 unidades)	Comunidad de Madrid ⁵
La Quinta (83 unidades)	Ayuntamiento de Madrid
Plata y Castañar (80 unidades)	Ayuntamiento de Madrid
El Cañaveral (110 unidades)	Ayuntamiento de Madrid
Las Mimbreras (111 unidades)	Ayuntamiento de Madrid

Operaciones del Ayuntamiento de Madrid

Fruto de los acuerdos entre el movimiento vecinal y el Ayuntamiento de Madrid, y en respuesta a nuestra propuesta de erradicación de la infravivienda y el chabolismo, en octubre de 2004 se estableció el siguiente calendario referido a asentamientos dependientes del Ayuntamiento de Madrid más los poblados de Pitis y Puerta de Hierro

Calendario previsto de operaciones de desalojo para el desmantelamiento de los poblados marginales

Asentamiento	Censo	Realojos pendientes	2004	2005	2006	2007
Mimbreras I y II	40 (I) + 72 (II) = 112	1 + 69 = 70	1			69
La Quinta	83	43			43	
Plata y Castañar	79	78	10	68		
El Cañaveral	110	100		29	71	
Pitis	139	39	39			
Puerta de Hierro	19	16				
Total	542	346	50	97	114	69

Ahora bien, aparte del censo oficial, en estos asentamientos hay otras chabolas no incluidas en el censo cuya erradicación corresponde a la Comunidad de Madrid y debe ser efectuada de forma simultánea al calendario de realojos-demoliciones del Ayuntamiento.

Operaciones del IRIS

El **IRIS concluyó** en 2003 el desmantelamiento del poblado de **Las Liebres**, en el distrito de Fuencarral-El Pardo, y 75 familias del mismo fueron realojadas; asimismo concluyó el

⁵ San Fermín-Torregrosa, Jauja, La Rosilla y La Celsa correspondieron igualmente a la Comunidad de Madrid, pero han sido desmantelados, como se ha dicho, y por ello no se citan.

desmantelamiento del núcleo chabolista Ezequiel Peñalver en el distrito de Barajas con 13 realojos.

En marzo de 2005 el IRIS computaba 28 núcleos chabolistas en la capital que reflejamos en el cuadro adjunto.

Chabolas y familias chabolistas en Madrid capital

Núcleo	Distrito municipal	Nº chabolas	Nº de familias	Unidades de realojamiento del Ayto. de Madrid (nº viviendas)
Rodríguez Jaén	Chamartín	1	1	
Quinta	Fuencarral-El Pardo	51	29	49 (y 49 familias)
Pitis	Fuencarral-El pardo	17	17	
San Roque	Fuencarral-El Pardo	21	Rumanos (sin datos)	
Colegio San Fernando	Fuencarral-El Pardo	19	Rumanos (sin datos)	
Puerta de Hierro	Moncloa-Aravaca	33	30	
Mimbreras	Latina	119	106	Mimbreras I y II 76 (y 74 familias)
Calle Chirimoya	Carabanchel	36	36	
Carolinas	Usera	28	28	
Casa Cuartel San Fermín	Usera	1	5	
Avenida de Logroño	Hortaleza	7	10	
Los Olivos	Hortaleza	21	18	
Dª Guiomar s/n	Hortaleza	2	2	
Santa Catalina	Puente de Vallecas	174	173	
Estación Santa Catalina	Puente de Vallecas	4	4	
Trigales	Puente de Vallecas	19	16	
Ctra. San Martín de la Vega	Villaverde	3	1	
Plata y Castañar	Villaverde	13	13	80 (y 80 familias)
El Salobral	Villavere	368	366	
Ventorro	Villaverde	76	69	
El Cristo	Villa de Vallecas	12	12	
Camino de Barranquillas	Villa de Vallecas	30	30	
Barranquillas	Villa de Vallecas	201	194	
Cañada de los Canteros	Villa de Vallecas	34	Rumanos (sin datos)	
La Gavia	Villa de Vallecas	8	8	
Camino del Vertedero	Villa de Vallecas	12	12	
Cañaverál	Vicálvaro	144	127	76 (y 74 familias)
Camino de Ambroz	San Blas	7	4	
Total		1.461	1.311	281 (y 275 familias)

Fuente: Informe IRIS marzo 2005

Asentamientos marginales en la región

La evolución de la erradicación del chabolismo en la región se advierte en el cuadro adjunto, que compara las situaciones de 2001, 2003 y marzo de 2005 en datos del IRIS.

Familias chabolistas en los municipios de la región

Nombre del núcleo	Municipio	Número de familias en 2001	Numero de familias en 2003	Nº chabolas en marzo 2005	Nº de familias en marzo 2005
Río Torote	Alcalá de Henares	22			
Fuente de la Salud		5			
Vaquería de Cisneros	Alcorcón	7	2	1	1
El Montecillo	Aranjuez	17			
Vía ferrocarril/ disperso	El Escorial	1	1	1	1
Finca del marqués Casas de Diego	Majadahonda	9 12			
Finca del Tío Pistolas	Moraleja de Enmedio	1			
Vereda del Pan y Agua	Móstoles	55	70	En proceso de desmantelamiento	
Las Castellanas	San Fernando de Henares	48	68	111	105
Crta. de Inta		2	3		
Caño Gordo	San Sebastián de los Reyes	4			
Cementerio	Torrejón de Ardoz	1			
Parque de la Cañada, 6	Velilla de San Antonio	4		4	4
La Montaña	Pozuelo de Alarcón			5 (núcleo de infraviviendas)	4
Total núcleos 14	11 municipios	188 familias	144 familias	122 chabolas	115 familias

Fuente: Informes anuales del IRIS 2001, 2003 e informe IRIS marzo 2005

En marzo de 2005, y como **medidas de choque**, la FRAVM proponía:

- En los poblados de tipología especial cuyo desmantelamiento ha programado el Ayuntamiento de Madrid (calendario de octubre de 2004), que el IRIS intervenga simultáneamente para erradicar las chabolas no censadas.
- El desmantelamiento del Salobral y el establecimiento de una programación (calendario de actuaciones) para erradicar los núcleos de la capital y de los municipios de la región.

A 31 de diciembre de 2006, la situación de los poblados de tipología especial era la del siguiente cuadro:

Poblado	Objetivos (mayo 2003 a mayo 2008)	Derribos efectuados entre mayo de 2003 y diciembre de 2006	Familias realojadas entre mayo de 2003 y diciembre de 2006
Mimbreras I	13 viviendas cero chabolas	13 viviendas cero chabolas	13 familias procedentes de viv
Mimbreras II	70 viv 96 chabolas	2 viv cero chabolas	2 familias de viv cero de chabolas
Plata y Castañar	79 viv 48 chabolas	72 viv 45 chabolas	79 de viv 45 de chabolas
La Quinta	55 viv 25 chabolas	37 viv 34 chab.	10 de viv cero de chab.
El Cañaveral	103 viv 142 chab.	18 viv 9 chab.	15 de viv cero de chab.
Puerta de Hierro	0 viv 16 chabolas	cero cero	Cero cero
Pitis	0 viv	0 viv	0 de viv

	99 chabolas	99 chab.	86 de chabolas
El Salobral	0 viv 400 chabolas, censo del convenio de 27.12 de 2006	0 viv 247 chabolas	0 de viv 113 de chabolas
Totales	320 viviendas 426 chabolas	142 viviendas 434 chabolas	119 familias procedentes de viviendas 244 familias procedentes de chabolas

Fuente EMVS

Convenio con la Federación Madrileña de Municipios de 28 de julio de 1999, grado de cumplimiento a 3 de julio de 2006

El grado de cumplimiento del convenio Comunidad de Madrid-Federación Madrileña de Municipios en relación con los cupos de realojamientos de población marginada en cada uno de los municipios suscriptores del convenio era, siete años después, la del cuadro adjunto.

Municipio	Familias a realojar según Convenio de 28.07.1999	Familias realojadas a 3.07.2006	Familias pendientes de realojar
Ajalvir	1	0	1
Alcalá de Henares	71	40	31
Alcobendas	36	17	19
Alcorcón	61	58	3
Algente	5	0	5
Arganda del Rey	13	11	2
Arroyomolinos	1	0	1
Boadilla del Monte	8	1	7
Brunete	2	0	2
Ciempozuelos	5	3	2
Cobeña	1	0	1
Collado Villalba	16	12	4
Colmenar Viejo	12	11	1
Colmenarejo	2	0	2
Coslada	33	18	15
Daganzo de Arriba	1	0	1
Fuenlabrada	71	71	0
Galapagar	7	12	-5
Getafe	62	53	9
Griñón	2	0	2
Hoyo de Manzanares	2	0	2
Humanes de Madrid	4	7	-3

Las Rozas de Madrid	20	0	20
Leganés	75	67	8
Loeches	1	1	0
Madrid capital	1.340	1.087	253
Majadahonda	17	1	16
Mejorada del Campo	6	6	0
Moraleja de En Medio	1	0	1
Móstoles	85	67	18
Navalcarnero	5	4	1
Paracuellos del Jarama	2	0	2
Parla	30	28	2
Pinto	11	4	7
Pozuelo de Alarcón	26	7	19
Rivas-Vaciamadrid	10	10	0
San Agustín de Guadalix	2	1	1
San Fernando de Henares	13	5	8
San Martín de la Vega	4	4	0
San Sebastián de los Reyes	25	5	20
Torrejón de Ardoz	38	31	7
Torrejón de Velasco	1	0	1
Torrejón de la Calzada	1	1	0
Torrelodones	5	0	5
Tres Cantos	12	13	-1
Valdemoro	9	10	-1
Velilla de San Antonio	2	1	1
Villanueva de la Cañada	3	1	2
Villanueva del Pardillo	1	0	1
Vilaviciosa de Odón	7	3	4
Totales	2.168	1.671	497
Aranjuez (fuera de convenio)	12	12	0
Alcalá de Henares (EMV Alcalá)	6	6	
Torres de la Alameda (fuera de convenio)	1	1	0
TOTALES	2.187	1.690	

Fuente: IRIS. En **negrita** los municipios cuyo cupo de realojamientos está cerrado.

El Ayuntamiento de **Galapagar** asumió, mediante convenio, el realojo en el municipio de las 12 familias procedentes del núcleo chabolista de Romacalderas, aun excediente el cupo.

El convenio con el Ayuntamiento de **Humanes** hace que 6 familias del núcleo chabolista Viñas de Campohermoso fueran realojadas en el municipio y las 14 restantes en otros.

El realojamiento de **Tres Cantos** es anterior al convenio con la FMM y se realizó en una promoción del IVIMA de 1998.

Las familias realojadas por el IRIS el **Valdemoro** son 9, la otra es a propuesta del Ayuntamiento.

Madrid, enero de 2007