



# **PROPUESTAS VECINALES de la FRAVM ante las elecciones autonómicas y municipales 2019**

## ÍNDICE

Introducción	pág 3
1. Vivienda	4
1.1. Introducción y aclaraciones	5
1.2. Objetivos	8
1.3. Medidas	9
2. Urbanismo y ordenación del territorio	24
2.1. Introducción	25
2.2. Medidas para la Comunidad de Madrid	25
2.3. Medidas para el Municipio de Madrid	39
3. Medio Ambiente	41
3.1. Introducción	42
3.2. Medidas	42
4. Movilidad y transporte	57
4.1. Introducción y aclaraciones	58
4.2. Medidas	59
5. Políticas sociales y empleo	71
4.1. Introducción y aclaraciones	72
4.2. Medidas	73
6. Sanidad	104
6.1. Introducción	105
6.2. Medidas para la Comunidad de Madrid	105
6.3. Medidas para el Municipio de Madrid	107
7. Educación	108
7.1. Introducción	109
7.2. Medidas	109
Anexos	111
A-1. Informe sobre la recuperación actual del mercado inmobiliario y otras cuestiones sobre vivienda.	
A-2. Breve informe sobre movilidad en la Comunidad de Madrid	
A-3. Desigualdad y pobreza	

## 0. INTRODUCCIÓN

---

Como viene siendo habitual ante cada convocatoria electoral de ámbito municipal y autonómico, la Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid (FRAVM), tras consultar a sus 281 entidades y debatir con ellas su contenido en el último trimestre de 2018 y el primer trimestre de 2019, elaboró el documento de propuestas que tienes en tus manos. Se trata de un texto que no solo recoge una extensa batería de medidas destinadas a ser incluidas, como compromisos, en los programas electorales de todas las formaciones políticas que aspiran a gobernar en la Comunidad de Madrid y en el Ayuntamiento de la capital. También resume parte del trabajo desplegado por la Federación en los últimos cuatro años y, sobre todo, su manera de situarse en la región y en el mundo y sus claves para interpretar una realidad compleja y cambiante.

Una realidad resultado de fenómenos como la última crisis económica, que ha dejado a decenas de millares de personas en el desempleo, sin vivienda o en una situación de extrema precariedad, y se ha cebado con especial virulencia en los barrios y municipios más humildes y periféricos; de fenómenos como la llegada y desarrollo de los llamados ayuntamientos y fuerzas del cambio, el crecimiento sin precedentes de las movilizaciones feministas pero también la eclosión de formaciones y discursos autoritarios, xenófobos, racistas y abiertamente machistas. De fenómenos como las consecuencias de sucesivas políticas de recortes sociales y un mal, el de la corrupción política, que no parece tener fin, para desánimo de la población. Pero también de fenómenos que abren puertas de esperanza, como ciertas políticas valientes que, a pesar de la oposición furibunda de sus detractores, han producido avances en materias como la gestión de residuos, la movilidad, la lucha contra la contaminación atmosférica y la participación de la población en los asuntos públicos.

Las medidas que incluye este documento van en esta dirección, en la de construir barrios, ciudades y pueblos más sostenibles, igualitarios, justos, participativos y humanos, lugares más abiertos, plurales y acogedores, donde merezca la pena vivir.

El presente documento se estructura en torno a siete ejes temáticos, que conforman otros tantos capítulos: vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, medio ambiente, movilidad y transporte, políticas sociales y empleo, sanidad y educación. Tras estos capítulos, de contenido y extensión muy desigual, se incluye una parte de anexos con tres documentos que sirven para completar los capítulos relativos a vivienda, movilidad y transporte y políticas sociales y empleo.

Estás ante un documento formado por retazos, por elementos que responden al trabajo de la FRAVM en la última legislatura autonómica. No te sorprendas si algunas partes, como sucede en epígrafes del capítulo de medio ambiente, recogen de manera literal medidas y análisis que forman parte de alegaciones a ordenanzas o proyectos de ley de estos últimos cuatro años. Han servido para trazar la visión de la federación y sus propuestas.

Junto a este documento, que sin anexos supera con creces el centenar de páginas, la FRAVM ha hecho público otros dos, que recogen un resumen de las principales propuestas de la entidad ante las elecciones autonómicas en la Comunidad de Madrid y ante los comicios locales en el Municipio de Madrid. Ambos textos están disponibles en la web [aavvmadrid.org](http://aavvmadrid.org)

## 1. VIVIENDA

## 1.1. INTRODUCCIÓN Y ACLARACIONES

El capítulo relativo a vivienda de este documento de propuestas se identifica con el informe que con el título *Medidas sobre política de vivienda: propuestas de la FRAVM* fue presentado en julio de 2018 y consta de dos partes. La primera, que reproducimos a continuación, incluye un breve diagnóstico de la coyuntura de la vivienda y, sobre todo, recoge el cuadro de propuestas de la FRAVM. La segunda, a modo de anexo que incluimos al final de este documento, consiste en un sucinto informe sobre distintos aspectos de la vivienda en España, la Comunidad de Madrid y la capital: compraventas, precios, rentas de alquiler, mercado de suelo, características del parque inmobiliario, necesidades de rehabilitación, creación de nuevos hogares... que sirven para justificar las propuestas que a continuación presentamos.

El análisis de las transmisiones de viviendas muestra una clara recuperación tras la debacle del estallido de la burbuja en 2008. La mejora arranca en 2013 y es intensa y sostenida. Después de varios intentos fallidos, desde entonces se asiste a la fase alcista de un nuevo ciclo. Todavía los volúmenes de las compraventas y las tasas intertrimestrales e interanuales de crecimiento de las mismas están lejos del escenario de la burbuja inmobiliaria, si bien se observan hechos que apuntan que la reproducción del fenómeno no está ni mucho menos descartada.

Una característica muy destacada de la actual recuperación es que está bastante concentrada en determinadas zonas de España. La costa mediterránea, los archipiélagos, algunas capitales de provincia y, sobre todo, la Comunidad de Madrid son las grandes protagonistas. El 80% de las transmisiones habidas en 2014-2017 se registran en el 6% de los municipios españoles: poco más de 500 términos municipales sobre un total de unos 8.000.

Ese conjunto de municipios no solo concentran las compraventas, sino que también son los que arrojan mayores incrementos relativos de un trimestre a otro y de un año a otro.

La Comunidad de Madrid o, para ser más precisos, la antigua área metropolitana conforma el ámbito con más operaciones y más dinámica. La capital y el entorno que la abraza en un radio de no más de 40 Km despliega un claro liderazgo. Hay que subrayar el creciente protagonismo de la segunda corona metropolitana y los municipios de borde. Es así que se da un cierto desplazamiento del dinamismo de dentro a fuera, de los grandes municipios a los medianos... Merece la pena llamar la atención sobre las cifras de ciudades como Rivas Vaciamadrid, San Sebastián de los Reyes, Alcorcón...

Alrededor de un 20% de los compras las realizan personas físicas o jurídicas extranjeras residentes o no residentes. El peso de éstas en las transmisiones es muy elevado en los archipiélagos y en la costa mediterránea, con las provincias de Málaga, Alicante y Gerona a la cabeza. En valores absolutos, asimismo, tanto la CM como Barcelona ocupan lugares destacados en el ranking.

En el espacio de mayor protagonismo de la recuperación se advierte, a grandes trazos, un doble patrón de comportamiento. Los mercados de Baleares, Canarias, Andalucía, Comunidad Valenciana... deben buena parte de su volumen y dinamismo a las compras originadas en el extranjero y en las otras CC AA. En cambio, la CM y Cataluña sobresalen tanto por el elevado número de operaciones que reciben de fuera como por el elevado número de compraventas que sus residentes realizan en las otras CC AA.

En otro orden de cosas, se observa que la recuperación de las transmisiones de suelo

también arranca en 2013. Ahora bien, la mejora es notablemente más lenta o tímida que la del mercado de la vivienda. El de suelo se hundió después del estallido (en realidad, empezó a bajar antes) y en los últimos años levanta vuelo muy despacio. Lo hace, además, gracias a una cierta recuperación de las operaciones en que intervienen personas jurídicas. Es claro que el mercado de suelo va a la zaga del mercado de la vivienda: se observa que las mejoras en el primero se van trasladando al segundo en espacios largos de tiempo. Todo ello es coherente con el carácter monopólico de aquél.

Por lo que respecta a la construcción de nuevas viviendas se aprecia una recuperación sólida, rápida... desde 2013. Pero lo hace desde cifras muy bajas, pues el volumen de iniciaciones se desplomó un 95%. Se da una correlación significativa entre la mejora del volumen de viviendas iniciadas y el de las compraventas.

Por lo que respecta a los precios, como cabía esperar, su recuperación es paralela a la de las compraventas. Estamos ante la fase alcista de un nuevo ciclo. Guipúzcoa, seguida de la CM, Vizcaya y Barcelona ocupan los primeros puestos del ranking. No obstante, se tiene que muchas provincias del interior peninsular todavía registran descensos de precios o a lo sumo crecimientos muy lentos.

En la CM la distribución de los precios sigue el conocido patrón que clasifica de un lado a los espacios centrales y del Norte y del Oeste metropolitanos frente al Sur y el corredor del Henares.

Los alquileres están siendo la estrella de la presente recuperación. Como régimen de tenencia, el arrendamiento sigue siendo minoritario y dista de los valores de los países de la Europa nórdica. En materia de rentas se produce un acusado crecimiento desde 2015. Son además crecimientos más o menos generalizados. Algunas fuentes indican que en 2017 se ha dado una cierta ralentización en la escalada de los precios. Ello indicaría que quizá se ha tocado techo. A nuestro juicio, es muy pronto para afirmarlo. Es posible que eso esté ocurriendo en algunos sitios, pero en modo alguno en otros. En 2018 se ha llegado a una media de 10 €/mes/metro cuadrado, con máximos de 15-18 en capitales como Barcelona, Madrid, San Sebastián...

Tanto en la CM como en la capital se reproduce, respecto de la distribución de las rentas de alquiler, la conocida bipolarización centro/periferia y Norte+Oeste/Sur+Este. En el caso de la ciudad de Madrid hay que subrayar dos datos: los valores de mareo que se alcanzan en el distrito de Centro y barrios vecinos y los crecimientos espectaculares que se dan en distritos periféricos como Carabanchel y Puente de Vallecas.

La proliferación de las viviendas de uso turístico es, sin duda, una de las causas del aumento desmedido de las rentas de alquiler: retiran viviendas del mercado residencial, provocan la no renovación de contratos de arrendamiento, recalientan los precios... Pero no es en modo alguno la única causa ni la más importante. En el apartado de los factores determinantes hay que mencionar además la corta duración mínima de los contratos, la revisión libre de las rentas a partir del tercer año, la insuficiencia crónica del parque disponible, la nimiedad del parque público en alquiler, tanto más lastrado por las ventas -dudosamente legales- a los fondos buitres...

La evolución de los precios y de los alquileres contrasta vivamente con la de los ingresos de las familias. Entre 2015 y 2017, el salario medio no varió. El esfuerzo de las economías domésticas, en consecuencia, se ha desbordado. La relación precio de las viviendas/salario bruto medio anual más que duplica el estándar considerado como tope normal (4 veces frente a 9 veces, 10,5 veces en la CM). La cuota hipotecaria en la media nacional no llega aun al 30% del ingreso medio de las familias, pero se acerca

aprisa. Esa ratio sí se supera con mucho en las grandes capitales como Madrid y alrededores. Por lo demás, se ha de considerar que las familias adquirientes han de afrontar cuantiosos desembolsos iniciales toda vez que el importe del préstamo bancario viene siendo el 70% del precio total (precio + gastos asociados e impuestos). A su vez, las rentas de alquiler han alcanzado niveles alarmantes, llegando a superar tasas de esfuerzo del 50%. Hay que retener un dato fundamental: la cuota hipotecaria media es inferior a la renta media de alquiler. ¡Para que luego hablen de la *cultura de la propiedad*!

En resumen, el examen del volumen de las compraventas de viviendas y de los precios, tanto en niveles como en tasas de crecimiento, muestra una clara recuperación del mercado tras la fuerte contracción que deparó el estallido de la burbuja. La modelización de las series, esto es, la puesta en relación de la evolución de las transmisiones y de los precios entre ellas y con otras variables económicas muestra la fuerte incidencia en la recuperación del turismo y de la riqueza relativa medida por el PIB per cápita.

Mirando al futuro inmediato, cabe prever la continuidad de la recuperación. En concreto, para 2018, estimamos un total de compraventas de 580.000 viviendas en España, con un aumento del 8,5% sobre 2017 y de 90.000 en la CM, que representan un 8,6% más que en 2017. En lo que respecta a los precios la previsión, a finales de 2017, es 1.620 y 2.520 €/metro cuadrado en España y la CM, respectivamente.

En el lenguaje economicista hablar de recuperación equivale a “las cosas van bien”. Sin embargo, van mal y muy mal para muchos. Las tasas de esfuerzo de las economías domésticas se disparan y, por otra parte, también se reactivan los procesos de desahucio. Existe un problema de acceso a la vivienda, que castiga con rigor a los colectivos más vulnerables y a los procesos de emancipación de los/as jóvenes. Las ejecuciones hipotecarias han bajado, pero los lanzamientos por impago de las rentas de alquiler están subiendo aprisa. A ello hay que añadir el número creciente de contratos que los arrendadores no renuevan, sea porque quieren cambiar el uso de la vivienda (por ejemplo, para convertirlas en VUT), sea porque pretenden imponer acusadas elevaciones de las rentas.

El análisis del parque de viviendas existente nos interesa en la perspectiva de las necesidades de rehabilitación, esto es, la intervención sobre los edificios a fin de prolongar su vida útil y de mejorar sus prestaciones. Ello se concreta de manera particular en tres aspectos: conservación, accesibilidad y eficiencia energética. Un diagnóstico muy somero concluye que el parque español, así como el madrileño (especialmente el de la capital), exigen un volumen de intervención elevado, tanto en intensidad (envergadura de la obra) como en extensión (número de viviendas). En efecto, la edad media de los edificios es alta, con un porcentaje elevado de viviendas construidas antes de 1980, al tiempo que hay una bolsa muy voluminosa de edificios residenciales de 2 y más alturas sin ascensor.

Si, a modo de ejemplo, priorizamos la rehabilitación de las viviendas principales anteriores a 1980, más las principales en edificios de 2 y más alturas que carecen de ascensor, más un cierto margen de las viviendas no principales en la misma situación, tenemos un universo susceptible de intervención de más de 13 millones de viviendas en España, algo más de la mitad del parque. En la CM el volumen subiría a 1,8 millones, de las cuales un millón están en la capital (alrededor de dos tercios del parque de Madrid).

De las cantidades anteriores se deducen unos volúmenes de actuaciones (en número de viviendas e inversión) enormes. Las medidas de fomento adoptadas por las

administraciones públicas en materia de rehabilitación son irrisorias en comparación. En el caso de la administración regional merecen un calificativo más grueso en tanto que durante años ha mantenido paralizados los planes y en cuanto, en virtud de la Ley 4/2012, sencillamente ha dejado a miles de familias sin cobrar las subvenciones comprometidas.

Hay que hacer notar que el volumen de la rehabilitación potencial, siempre que las tres administraciones llevaran a cabo políticas sistemáticas y consecuentes de impulso, constituye un muy prometedor sector de actividad económica y generador de empleo. Para hacernos una idea, solo en la ciudad de Madrid, si en un periodo de 20 años se rehabilitara integralmente (conservación + eficiencia energética + ascensor) la mitad de las viviendas que hemos priorizado arriba, la inversión superaría los mil millones de euros/anuales.

La población creció a buen ritmo en la primera década. De 2011 en adelante los ritmos se atenuaron de manera acusada. Incluso, especialmente en el caso de Madrid, se registraron pérdidas cuantiosas en varios años. De 2015 para acá, la evolución positiva se ha recuperado claramente, si bien las tasas de crecimiento son notablemente más moderadas que las observadas al inicio de la centuria. La dinámica demográfica está muy condicionada por el comportamiento de las migraciones. Mientras, el crecimiento natural hace una aportación pequeña. Ello se traduce en que el número de hogares y, por tanto, el de viviendas principales sigue aumentando. Al horizonte de 2031 y suponiendo una clara recuperación de los saldos migratorios de la región y la capital, en línea con los ocurrido en 2015-2017, estimamos que al horizonte de 2031, contando desde 2016, el crecimiento de los hogares será de 319.000 (21.270 anuales) y 88.000 (5.800 anuales), respectivamente, en la CM y Madrid.

Supuesta la bolsa de viviendas vacías y bajo la hipótesis de que al menos la mitad de las existentes salgan al mercado y contando con la edificabilidad residencial en suelos calificados vacantes no se prevé que sea necesario calificar nuevos suelos. Antes bien, sería viable (y deseable) habilitar en la legislación la posibilidad de desclasificar suelos urbanizables pasándolos a la condición de no urbanizables.

## 1.2. OBJETIVOS

- Asegurar y hacer efectivo el derecho de todos y todas a una vivienda digna.
- Priorizar la respuesta a la crisis de acceso, agravada por la crisis económica y empeorada en la recuperación contemporánea.
- Dar respuesta a las lacras de los desahucios hipotecarios y de alquiler y al *sinhogarismo*.
- Impulsar la tenencia en alquiler.
- Promover la intervención sobre el caserío mediante la rehabilitación integral.
- Favorecer la puesta en uso de la vivienda vacía.
- Ordenar las necesidades de obra nueva, limitando la extensión de la huella urbana.
- Defender el protagonismo de la administración pública y, en particular, la creación del pilar de la vivienda en un Estado de bienestar digno de tal nombre.

## 1.3. MEDIDAS

### 1.3.1. DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA

#### - Aprobación de una ley de garantía del derecho a la vivienda.

La lucha contra los desahucios ha revelado las limitaciones del artículo 47 de la Constitución Española (CE): empieza diciendo que “todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”, pero no sanciona la exigibilidad de la misma en los supuestos que las personas se ven privadas por causas que no les son imputables. La CE se limita a señalar que “los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho”. Pero, ¿qué sucede cuando no se generan las condiciones y las normas no son eficaces? El 47, pues, es una declaración bien intencionada, pero se agota en el formalismo, tanto más cuando las “condiciones” y las “normas” se concretan en una guía tan evanescente como la de regular “la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para evitar la especulación”.

Proponemos la aprobación por el Parlamento y/o por la Asamblea de la Comunidad de Madrid de una ley que regule el derecho a la vivienda y su exigibilidad, incluso ante los tribunales, en los supuestos en que las personas se vean privadas por causas ajenas a su voluntad: desahucio sin alternativa habitacional, ruina, carencia de medios económicos, precios y arrendamientos excesivos...

En esta línea, la Coordinadora de Vivienda de Madrid, la PAH, la Asociación Libre de Abogados/as (ALA) y la FRAVM activaron en 2017 una Iniciativa Legislativa Popular (ILP) ante la Asamblea de Madrid. Se recogieron casi 80.000 firmas de respaldo, superando con creces el mínimo de 50.000. La iniciativa fue desestimada por el voto de PP y C's apelando, entre otros, al socorrido y peregrino argumento de que contenía preceptos inconstitucionales.

#### - No al corte de los suministros básicos

La garantía del derecho a la vivienda incluye la garantía de disfrute, en los hogares en situación de vulnerabilidad, de los suministros básicos de agua potable y energía (eléctrica, gas natural, propano...). A tal fin, las administraciones y las empresas suministradoras habrían de establecer protocolos de actuación y convenios para cofinanciar los costes. Entre las actuaciones se contemplará la eventual reforma de las instalaciones tendente a aumentar el ahorro y mejorar la eficiencia.

#### - El sinhogarismo: la vivienda primero

Se ha de caminar hacia el modelo *Housing First* (*La Vivienda Primero*), que cuenta con experiencias exitosas en muchos países, desde EE UU hasta Finlandia. Tener una vivienda favorece que la *población sin techo* alcance la autonomía y la integración. Es un pre-requisito para involucrarse en procesos de formación, inserción laboral... Desde luego, es una condición necesaria para mejorar la autoestima, la salud física y psíquica... Obviamente, la vivienda no va sola, sino que forma parte de un atención integral, en la que otras prestaciones son igualmente vitales: manutención... Los diferentes programas incluyen el acompañamiento especializado de los individuos, así como la dispersión geográfica de las viviendas.

El modelo *Housing First* no es contradictorio con el modelo *Escalera*, en el que la vivienda es la etapa final de un itinerario residencial progresivo, que empezando en la *situación de calle* avanza a los centros de acogida y albergues, los pisos tutelados de

corta y media duración, los pisos de mayor autonomía... Ambos pueden ser complementarios.

Es esencial huir de la estigmatización de las personas potencialmente beneficiarias y de las conductas sociales elitistas que rechazan la proximidad de las viviendas y los equipamientos destinados a la atención a la población sin techo. Es necesario hacer un pacto entre las fuerzas políticas, extensible a las organizaciones sociales y sindicales, basado en una idea: sustraer el asunto de la refriega política, alcanzar un consenso. El electoralismo, el racismo y el clasismo son el peor enemigo en este punto.

### **- Atender el caso de los asentamientos**

A veces confundiéndose con el sinhogarismo en sentido estricto, en Madrid y otras ciudades de la región se producen asentamientos de población más o menos nómada, de origen rumano: en chabolas, naves industriales abandonadas, vehículos... Habría que buscar soluciones acordes a la situación y a las características del colectivo, en la que se contara con la participación de los/as destinatarios/as. Se debe involucrar a las autoridades rumanas, más aun cuando muchas de las personas que vienen denuncian ser objeto de conductas racistas en su país.

En paralelo, hay que cerrar casos como el de El Gallinero o los terrenos aledaños de la estación de Delicias. Para ello es preciso que se lleven a cabo los planes y medidas que, en el primer caso, el Ayuntamiento de Madrid y, en el segundo, el Ayuntamiento y ADIF llevan años demorando su aplicación.

### **1.3.2. PUESTA EN USO DE LA VIVIENDA VACÍA**

España es uno de los Estados de la UE más permisivos con la vivienda vacía. En Dinamarca los propietarios de ellas pueden ser multados; en Francia se cobra una tasa en determinadas ciudades grandes e incluso los inmuebles pueden llegar a ser requisados; en Reino Unido hay una agencia de viviendas vacías, existen presupuestos públicos para la compra de viviendas desocupadas, los ayuntamientos pueden penalizar a los propietarios e incluso está regulada la venta o el alquiler forzoso; en Holanda no está mal vista la ocupación de las viviendas vacías, hasta no hace mucho era una figura legal.

Sugerimos abordar la cuestión mediante dos medidas concretas:

#### **- Gravar la vivienda vacía**

Mediante (en los municipios con un número significativo de tales viviendas y, simultáneamente, con una masa notable de demanda insatisfecha) la aprobación por los ayuntamientos de un recargo de hasta el 50% de la cuota líquida en el Impuesto sobre los Bienes Inmuebles (IBI) de las viviendas vacías, tal como establece el artículo 72.4 del Real Decreto-Ley 2/2004, que regula las haciendas locales. Urge que la administración central establezca el reglamento de aplicación de esta previsión, pues hasta ahora -salvo en el País Vasco- los tribunales han anulado los acuerdos municipales alegando que es preceptivo.

Alternativamente, como se ha hecho en Cataluña, cabe aprobar un impuesto de carácter autonómico.

## - Expropiación temporal del usufructo

En tanto la medida anterior no obtenga los resultados esperados, propugnamos la regulación, por el Parlamento y/o la Asamblea de Madrid, de una figura del tipo de la expropiación temporal del usufructo, acotada a inmuebles cuyos titulares sean *grandes tenedores*<sup>1</sup>. La vivienda sería incorporada al patrimonio gestionado por las agencias públicas de alquiler y/o las empresas públicas de vivienda en las condiciones de las viviendas puestas a disposición de aquéllas. En nuestra opinión, esta medida cabe en la Constitución Española, legitimándose por apelación a la función social de la propiedad y de la vivienda<sup>2</sup>. Dicha expropiación consistiría en una medida extrema sujeta a una serie de determinantes, tales como a título meramente de ejemplo:

- Solo se podría acudir a la figura de la expropiación temporal del usufructo en espacios bien delimitados en los que se produzca un acusado desequilibrio entre la oferta y la demanda de alojamientos y siempre que exista un número abultado de viviendas vacías.
- El órgano expropiatorio únicamente podría tomar la decisión dentro de un plazo bien acotado, que no será superior al tiempo que dure la situación de fuerte desequilibrio.
- La evaluación acerca de la oportunidad de la medida, así como la delimitación de los ámbitos territorial y temporal de aplicación de la figura, sería acordada por el legislativo autonómico en sesión plenaria.
- El acuerdo determinaría, asimismo, cuál sea el órgano expropiatorio, condición que sólo podrá recaer en la consejería competente en materia de vivienda o en el ayuntamiento correspondiente y, en este supuesto, siempre que acredite una suficiente capacidad de gestión del patrimonio del que se haría cargo.
- Todo acto expropiatorio constaría del preceptivo expediente administrativo, en el que se explicitará, entre otros, la documentación demostrativa de que la administración se ha dirigido infructuosamente repetidas veces al propietario solicitándole la entrega voluntaria de la vivienda a la agencia de alquiler.
- Sólo podrían ser expropiadas los inmuebles incluidos en el Registro de Viviendas Desocupadas.

### 1.3.3. FOMENTO DEL ALQUILER

Se cargan demasiado las tintas en achacar a factores ideológicos o culturales el dominio aplastante de la tenencia en propiedad de la vivienda habitual en perjuicio del alquiler. Con independencia del peso real que pueda tener en el comportamiento de las familias esa supuesta *querencia idiosincrásica* de los españoles por la propiedad, lo cierto es que los sucesivos gobiernos y todo el entramado inmobiliario (bancos, promotoras, publicidad) han hecho todo lo posible por inclinar la balanza. Las políticas fiscales, financieras, de promoción... se han aliado para proponer la compra casi como la única opción válida de acceso a la vivienda. El fomento del alquiler exige una apuesta política a su favor. Es fundamental crear las condiciones favorables. Esto se concreta en medidas de oferta y de demanda. Tiene que haber, de un lado, una bolsa suficiente, no residual, de viviendas para arrendar; y, de otro lado, una demanda a la que el alquiler le cuadre con sus intereses y cálculos a medio y largo plazo. Cabe plantear la meta de alcanzar a medio plazo tasas de arrendamiento del 30% e incluso en comunidades como la madrileña del 35%.

Proponemos:

<sup>1</sup> Grandes tenedores: personas físicas y jurídicas que posean X (a determinar) viviendas vacías durante Y (a determinar) tiempo continuado.

<sup>2</sup> El Tribunal Constitucional declaró inconstitucional la norma andaluza que preveía la expropiación temporal del usufructo al entender que el Real Decreto Ley no es la figura adecuada y toda vez que, dijo, invade competencias de la administración central tales como la planificación económica.

## **- Modificación de la LAU.**

Ello, en particular, sobre un doble pivote: alargar la duración mínima de los contratos a 5 años, al menos, y revisar las rentas según el IPC.

**- Medidas dirigidas a la drástica reducción del parque vacío, a las que ya nos hemos referido.**

**- Medidas dirigidas a salvaguardar y mejorar la edificación existente: rehabilitación integral, energética... Tratamos el tema en un próximo epígrafe.**

**- Medidas dirigidas a evitar la reducción del número de viviendas existentes debido a la terciarización del parque y al crecimiento descontrolado del número de viviendas destinadas al alquiler para uso turístico. Véase el siguiente epígrafe.**

**- Eliminación de las políticas que otorgan un trato de favor al acceso a la vivienda en propiedad sobre el acceso en alquiler: fiscalidad, financiación cualificada...**

Con frecuencia, las políticas favorecedoras de la propiedad se han utilizado como arma electoral. No estaría de más que los diferentes partidos establecieran un consenso sobre la importancia del alquiler como régimen de tenencia y, por tanto, sobre la necesidad de primarlo.

**- Impulso de las sociedades o agencias públicas de alquiler dependientes de los ayuntamientos y de la Comunidad de Madrid, con sus funciones de asesoramiento profesional, intermediación, arbitraje, aportación de garantías...**

En su defecto, las propias empresas públicas de vivienda (AVS, EMVS, empresas municipales de vivienda...) podrían asumir el mismo cometido.

**- Constitución de un parque público madrileño (distribuido entre la AVS y las empresas municipales de vivienda, como la EMVS) de viviendas en alquiler. A medio-largo plazo, la red podría aspirar a sumar al menos del orden de 130.000 (70.000 en la capital) unidades, alrededor del 5% del total de viviendas principales. Para ello, es preciso:**

- Blindar los parques propios frente a la venta a empresas privadas y fondos buitres.
- Incrementarlo mediante nueva construcción, compra, ejercicio del tanteo y retracto sobre ventas realizadas en áreas previamente delimitadas...
- Todas las adjudicaciones se harán en arrendamiento.
- Distribuir la localización del parque de manera que no se produzcan especiales concentraciones en determinados ámbitos, ni se formen guetos.
  - o Adjudicar las viviendas velando por que haya un mínimo de mezcla social en los edificios y en los barrios.
  - o Crear potentes departamentos de trabajo social en las empresas para que ejerzan funciones de acompañamiento, dinamización vecinal, resolución de conflictos, refuerzo de la convivencia...
  - o Mejorar la gestión de los patrimonios en orden a poner término a las

- situaciones en que las viviendas, nuevas o no, permanecen vacías, sin adjudicar, durante meses e incluso años.
- o Fijar las rentas mensuales en función de los ingresos de las familias. Serán cero para las categorías más bajas, incluyendo hasta los pagos de comunidad. Las cuantías se revisarán (al alza o a la baja) siempre que se produzcan variaciones significativas en los ingresos.
  - o Reforzar las normas y actividades pertinentes a fin de evitar y, en su caso, sancionar los abusos, picaresca...
  - o Reservar un segmento de este parque para atender situaciones de emergencia.

**- Resolución del agujero negro creado por la venta de viviendas de la EMVS a Blackstone y del IVIMA a Goldman Sachs.**

El asunto está judicializado por la vía penal y por la vía del contencioso administrativo. Hay una sentencia del juzgado contencioso administrativo número 29 de Madrid que anula la venta del IVIMA, si bien solo tiene efecto para el demandante. Dos exdirectores del IVIMA están imputados. El asunto se ha tratado en las comisiones de investigación creadas en la Asamblea de Madrid y en el Ayuntamiento de Madrid, a resultas de lo cual se ha revelado que ambas ventas están plagadas de irregularidades.

Todo lo anterior no es óbice para que tanto el Ayuntamiento de Madrid como el Gobierno regional den más pasos que los que hasta ahora han andado. Cuando menos debieran:

- En el frente judicial: ser parte activa en los litigios y, en particular, proceder de manera consecuente a la revisión de oficio y perseguir la reversión de la venta en base a que la misma puede ser declarada nula<sup>3</sup>. Puede serlo en tanto no se justificó la necesidad de la venta<sup>4</sup>; la misma no fue aprobada por el consejo de administración del IVIMA (o en el caso de la EMVS se incumplió de forma manifiesta la legislación relativa a los principios de publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad del procedimiento, ya que se siguió un acuerdo negociado entre el comprador y el vendedor ); no se dio opción a los inquilinos a comprar ni se les consideró parte interesada en el procedimiento; el precio (algo más de 60.000 euros/vivienda) es muy inferior al precio oficial de vivienda protegida (Encasa Cibeles está vendiendo las mismas viviendas por más del doble: entre 140.000 y 150.000 euros/vivienda) con el consiguiente quebranto económico y perjuicio patrimonial.
- En relación a las familias afectadas: facilitando y apoyando los procedimientos judiciales que han abierto o se abran en el futuro contra las dos ventas. En tal sentido, entre otros, hay dos medidas especialmente señaladas: dar rápida y cumplida respuesta a las solicitudes de información de la fiscalía y los juzgados<sup>5</sup> y prestar asistencia jurídica a las familias o incluso crear una oficina o ventanilla de atención.
- En cuanto a los desahucios sin alternativa habitacional practicados por FIDERE y

<sup>3</sup> El Ayuntamiento de Madrid inició en septiembre de 2017 el trámite de la revisión de oficio, pero el dictamen vinculante de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid de abril de 2018 concluye que no procede en base a un razonamiento juricista bastante cuestionable. Esto cierra, en principio, la vía administrativa, pero no la judicial.

<sup>4</sup> Dice la sentencia: "No se ofrece ni justifica la razón o el porqué dejan de ser necesarias dichas promociones, cuando juntan un total de 2.935 viviendas que cumplen una labor social, como es la de proporcionar a clases desfavorecidas una vivienda digna". Sólo se podría haber justificado la enajenación, añade, "si no hubiese existido una demanda y las viviendas estuviesen desocupadas, algo que no sucedió ya que las casas estaban ocupadas en un ochenta por ciento".

<sup>5</sup> Son varios los ejemplos que muestran que en este caso la diligencia no preside la respuesta de algunos órganos de la administración. Por mencionar un ejemplo, que no el único: la Delegación de Madrid de la Agencia Tributaria no solo ha demorado mucho el nombramiento del perito que le solicitó el juez en el procedimiento penal abierto, sino que el primero que designa es una persona vinculada empresarialmente a Goldman Sachs.

Encasa Cibeles: paralización. A las familias se les dijo una y otra vez que la venta a los fondos buitres no alteraría las condiciones de los contratos. Sin embargo, han sufrido fuertes incrementos de las rentas, al tiempo que han perdido las bonificaciones y las ayudas que recibían de la Comunidad de Madrid. Los desahucios por impago del alquiler y las no renovaciones de contrato se han multiplicado. Todo ello sin alternativa habitacional. Tanto el Ayuntamiento de Madrid como la administración regional deben entablar las negociaciones necesarias con las empresas para poner término a esta situación.

Por último, tanto las administraciones como las empresas deben seguir una política de minimización de daños. Las dos operaciones están lo suficientemente enredadas y ofrecen sobrados indicios de irregularidad como para esperar pronunciamientos judiciales favorables a los/as afectados/as<sup>6</sup>. Continuar con las reventas de las viviendas y los desahucios ahonda el problema e incluso pudieran ser prácticas constitutivas de delito si lo que se persigue es patear el balón para adelante a fin de crear situaciones irreversibles que hagan inaplicable una sentencia definitiva de nulidad y reversión.

**- Creación de un parque de alquiler con las viviendas adjudicadas a las entidades financieras en los procesos de ejecución hipotecaria.** Los/as destinatarios/as de las mismas serían las personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario y aquellas personas que en el futuro sufran igual suerte. La renta mensual no superará el 30% de los ingresos brutos de los/as inquilinos/as, siendo el cero en los supuestos de familias con muy bajos ingresos.

Esta posibilidad está contemplada, aunque en términos muy restrictivos y condicionales en los RDL 6/2012, 5/2017 y la Ley 1/2013, que establecen medidas de protección de los deudores hipotecarios. Este marco legislativo, por tanto, debe ser revisado en profundidad. Por otra parte, el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 contempla un programa de ayudas a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual para acceder a unos fondos de vivienda constituidos, preferentemente, con las casas cuyos titulares son las entidades financieras. La falta de ejecutividad de la medida y dados los precedentes hacen esperar muy poco de ella.

**- Colaboración con las entidades sin ánimo de lucro para el desarrollo de las líneas de acción que hemos propuesto atrás: agencias de alquiler, alquiler social, dinamización vecinal, incremento del parque ofertado a bajos precios...** Obviamente, no abrimos aquí el campo a la privatización, sino a la iniciativa del tejido social organizado.

**- A la luz de la propuesta anterior, planteamos la regulación y promoción de la figura de las cooperativas de alquiler,** entendiendo por ellas cooperativas sin ánimo de lucro que arriendan un edificio al propietario y lo alquilan entre sus socios, encargándose de la gestión integral del inmueble y del pago de la renta. Si el propietario es una empresa pública de vivienda, los socios y socias de la cooperativa deberán cumplir los requisitos para ser beneficiarios/as. Los puntos fuertes de esta fórmula, en principio, son varios: sirven para estructurar la demanda, se asientan y dan vigor a la iniciativa social autogestionada, son idóneas para provocar círculos virtuosos en temas medioambientales, fomentan la socialización de actividades domésticas (lavandería, planchado, comedor, cuidado de los/as niños/as...) o la

<sup>6</sup> La Memoria Anual de 2017 de Goldman Sachs recoge sus temores de que los tribunales declaren la reversión de la venta y, en general, expresa su preocupación por los daños a la reputación de la empresa que la judicialización del caso le está suponiendo.

explotación comunitaria de los bajos comerciales, descargan a la empresa pública de tareas...

- **Subvenciones: ayudas al pago de la renta en determinados supuestos (bajos ingresos, no hay una oferta pública alternativa en condiciones...).** En todo caso, la mejor *subvención* al alquiler es hacer una política que logre disminuir y mantener bajos los precios de los arrendamientos. Esto se puede conseguir si aumenta la oferta y si el sector público tiene una posición sólida en el mercado.

#### - **Creación del IPRA: índice de precios de referencia de alquiler**

El IPRA tendría como objetivo frenar el crecimiento de las rentas, sobre todo en las grandes ciudades. Pensamos en dos modalidades complementarias:

- Fijar, por parte del Gobierno central y los autonómicos, topes máximos de renta, especialmente aplicables en los casos y lugares en que las rentas registran incrementos muy acusados y amenazan con crear situaciones de emergencia habitacional.
- Con independencia del punto anterior, el IPRA se forma a partir de los valores que maneja el mercado y no es imperativo, sino informativo. Es orientativo tanto para los arrendadores como para los arrendatarios y sirve para identificar los casos que rompen el techo del mercado. En los municipios y CC AA que gravaran la vivienda vacía no puesta en el mercado, el IPRA serviría para detectar los casos trampa (exigir un alquiler muy superior a los vigentes en el mercado con la intención de espantar a los potenciales inquilinos). La eficacia del índice se puede multiplicar si va asociada a la adopción de incentivos tales como beneficios fiscales en el IRPF y el Impuesto sobre Sociedades, el IBI, ayudas a la rehabilitación...

Esta medida preferiblemente se puede incluir en la propuesta que se ha hecho arriba acerca de la revisión de la LAU. En su defecto, planteamos que sea aprobada por la Asamblea de Madrid, dando continuidad al acuerdo de la Generalitat catalana.

### **1.3.4. REGULACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO (VUT)**

Nuestra posición es que las VUT no deben existir. El alojamiento turístico ha de realizarse en establecimientos especializados y calificados.

Es admisible el alquiler de habitaciones o incluso de la vivienda completa solo en el caso de viviendas principales, es decir, de viviendas que constituyen el domicilio habitual de una familia. Esto último, además, previa regulación a fin de evitar abusos y la picaresca. Así:

- Obligación de inscripción en un registro público.
- Comunicación tanto de los días en que la vivienda está disponible para ser alquilada como de los días que está alquilada.
- Disponibilidad en días que la familia residente no está en la vivienda: un máximo de X días al año (por ejemplo, 20-30 días).
- Pago de los impuestos, tasas y licencias que correspondan a la actividad económica desarrollada.

Sin perjuicio de lo anterior, que conforma nuestra posición fundamental sobre la VUT, planteamos otras medidas como las que siguen. Dado que el presente es un documento de propuestas en materia de política de vivienda, resumimos aquí las relacionadas directamente con el asunto. En otros documentos se amplía la relación

de demandas vecinales en materia de turismo. Se sobreentiende que algunas de las medidas que se mencionan a continuación serían innecesarias si solo se permitiera el alquiler de viviendas principales.

**- Declaración del distrito Centro como área turística saturada (artículo 40 de Ley de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid).**

Obviamente, esta medida debe acompañarse de otras dirigidas a controlar el desplazamiento del problema a otros ámbitos, sin descartar la declaración de zona saturada de los mismos cuando se alcanzan determinados umbrales.

**- Aplicación de la legislación y normativa vigentes.**

La proliferación incontrolada de la VUT se ha producido a pesar de que existe una normativa turística, urbanística, sobre seguridad ciudadana, tributaria... que si se aplicara habría impedido que la inmensa mayoría de las VUT existentes de facto existieran. La Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid han fallado estrepitosamente y no han prestado atención a las quejas vecinales o, mejor dicho, no han amparado los derechos vecinales. Tampoco la Delegación del Gobierno ha sido diligente en hacer cumplir la obligación de los arrendadores de comunicar a la policía la identidad de los/as turistas alojados/as.

En particular, estamos ante el fracaso de la disciplina turística y urbanística. Los servicios de inspección de la Comunidad del Madrid y del Ayuntamiento están muy debilitados. De nada sirve generar normas más o menos severas, si no existe un aparato eficaz para hacerlas cumplir y sancionar las infracciones. Es necesario:

- Aumentar las plantillas de inspección, dotarlas de medios y, sobre todo, mejorar la cobertura legal de las actuaciones.
- Suscripción de convenios de colaboración entre la CM y los ayuntamientos, especialmente el de Madrid.

**- Modificación de la Ley de Ordenación del Turismo de la CM.**

Algunas de las cuestiones a trabajar en la modificación son:

- Refuerzo de las competencias municipales en la ordenación de la oferta turística.
- Ampliación de la cobertura legal de la acción de la inspección turística.
- Obligación de las plataformas p2p de colaboración con las administraciones y, en particular, prohibición de publicitar VUT que incumplan la normativa vigente.
- Prohibición de que haya VUT por encima de las residencias, por lo que solo se podrán localizar en la planta baja de edificios residenciales.

**- Revisión del PGOUM.**

Aparte otros motivos de índole urbanística, la revisión del Plan General de Madrid urge a fin de poner al día las Normas Urbanísticas (NN UU) y, en concreto, las referidas a la regulación de los usos de la edificación y la compatibilidad entre ellos. El objetivo de la revisión ha de ser la preservación y protección de los usos residenciales existentes e impedir su terciarización. En la actualidad, la regulación ofrece demasiados agujeros.

Aun así, es verdad que si se aplicaran las NN UU vigentes, la inmensa mayoría de las VUT abiertas en Centro habría que cerrarlas ya que incumplen el requisito de disponer de escalera independiente. A este respecto llama la atención la resolución surrealista

de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Madrid que mediante una interpretación pretende nada menos que dejar sin efecto el artículo correspondiente. No menos surrealista es el hecho de que DUS diga que va a *reponer* el requisito en la aprobación del Plan Especial que está redactando.

#### **- Exigencia de un certificado de idoneidad digno de tal nombre.**

Las VUT habrán de reunir las condiciones y dotaciones precisas para alojar turistas: plan de emergencias y de evacuación, alumbrado de emergencia, extintor, seguro de responsabilidad civil y de colectividades, teléfono de atención 24 horas a disposición de los clientes y de la comunidad de propietarios, desinfección, desinsectación, desratización, publicidad veraz, placa distintiva con el número de registro...

#### **- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal a fin de:**

- Regular el consentimiento preceptivo de la comunidad de propietarios 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**

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...

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. La omisión de tales deberes por parte de las plataformas ha de ser calificado como infracción y objeto de sanción administrativa. En este punto se cuestiona la exención de responsabilidad de los operadores de redes de telecomunicaciones y proveedores de acceso a una red de telecomunicaciones que establece el artículo 14 de la Ley 34/2002, de Servicios de la Sociedad de la Información y de Comercio Electrónico.

#### **- Persecución del fraude fiscal.**

En esa tarea es imprescindible establecer la obligación de las plataformas p2p de colaborar con las haciendas locales, autonómicas y central.

### **1.3.5. IMPULSO DE LA REHABILITACIÓN**

Se trata de promover y ayudar a las familias a acometer obras en los edificios de viviendas dirigidas a 1) reparar los daños estructurales y de funcionalidad, 2) suprimir barreras arquitectónicas y favorecer la accesibilidad (especialmente, en los bloques de varias alturas que carecen de ascensor) y 3) mejorar la eficiencia energética y reducir el consumo. Esta es una estrategia con indudable repercusión en la lucha contra el cambio climático y, en tanto que se concentre en los barrios desfavorecidos,

en la mejora del bienestar social y la reducción de las desigualdades.

Proponemos:

**- Saldar la deuda (entre 50 y 60 millones de euros) que la Comunidad de Madrid tiene con miles de familias afectadas por el artículo 20 de la Ley 4/2012, que establece no pagar o reducir la cuantía de las ayudas comprometidas previamente con las comunidades vecinales para la realización de obras de rehabilitación en los edificios y la instalación de ascensores.**

**- Aprobación de una Ley de Rehabilitación de la Comunidad de Madrid o, en su caso, inclusión de un título específico en la modificación en trámite de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid a fin de:**

- Definir los deberes de los propietarios de los edificios de conservarlos en las debidas condiciones de habitabilidad y uso y de hacer las obras de rehabilitación necesarias.
- Clarificar y superar las incertidumbres jurídicas que crean los instrumentos coercitivos de que dispone la administración para obligar a los propietarios a cumplir con sus deberes o, en su defecto, para intervenir mediante las órdenes de ejecución, la ejecución sustitutoria y, llegado el caso, la expropiación por incumplimiento del fin social de la propiedad.
- Exigir que todos los ayuntamientos de la región redacten su ordenanza de rehabilitación.
- Regular las obligaciones de la administración en relación a la actividad inspectora y sancionadora.
- Establecer la obligación de que los presupuestos municipales y autonómicos anualmente incorporen sendas partidas en los capítulos de inversiones y de transferencias para actuaciones de rehabilitación.
- Tales actuaciones habrán de enfatizar la formulación de planes en los supuestos de intervención en los barrios desfavorecidos, delimitados como áreas integradas de rehabilitación.
- Salvaguardar los derechos de la población residente afectada por las operaciones (realojo *in situ*, retorno...) y prevenir y, en su caso, atajar las situaciones y procesos que se pueden desencadenar: sobreendeudamiento de las familias, embargos, *gentrificación*...
- Poner coto a las desviaciones economicistas y neoliberales de la conocida como *ley de las tres erres* (Ley 8/2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, ahora recogida en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana).
- Determinar la fórmula de recuperación por la administración de las plusvalías generadas en los casos de venta de inmuebles rehabilitados con la aportación de fondos públicos: supuestos, cuantías, plazos desde la terminación de las obras... Todo ello sin perjuicio del sometimiento durante X años de las transmisiones al ejercicio del derecho de tanteo y retracto por la CM y/o el ayuntamiento respectivo.
- Regular instrumentos especiales de intervención en los supuestos de erradicación de la infravivienda y el chabolismo. En esa línea consideramos dos casos concretos:
  - o Distritos centrales de Madrid y otros cascos antiguos, en los que subsisten varios miles de infraviviendas (alojamientos muy pequeños, con los techos bajos, sin ventilación e iluminación naturales, a menudo

sin cuarto de aseo...). En casos así habría que potenciar la nonata figura de las áreas de rehabilitación concertada (ARC) y la actuación concertada entre las administraciones. La protección de la población residente ha de ser un objetivo prioritario.

- o Desarrollo concertado (entre las administraciones) y con participación social y vecinal del Pacto Regional por la Cañada Real Galiana. Tres notas, a nuestro juicio, merecen ser resaltadas: ha de primar el derecho a la vivienda sobre el derecho a la propiedad<sup>7</sup>, los realojos que no se hagan in situ han de distribuirse por toda la Comunidad de Madrid, todo el proceso -en particular, los realojos- ha de hacerse en el marco de una estrategia de integración social y acompañamiento. De nuevo, se ha de reiterar la trascendencia de que el proceso se haga con el máximo consenso político y social.

### **- Extensión de la exención en el IRPF de las ayudas municipales y autonómicas a la rehabilitación y al Plan Estatal 2018-2021.**

La exención en la actualidad (artículo 41 del RD 439/2007) solo se aplica a las ayudas concedidas en base al Plan Estatal de Vivienda 2013-2016. El Congreso de los Diputados aprobó una PNL instando al Gobierno a tomar las medidas oportunas que permitieran la citada extensión a los planes municipales y autonómicos. Hasta la fecha la PNL duerme el sueño de los justos<sup>8</sup>.

### **- Elaboración y articulación entre ellos de planes de rehabilitación municipales, autonómico y estatal.**

En la actualidad se cuenta con el Plan Estatal 2018-2021 y con el Plan MADRE del Ayuntamiento de Madrid. El primero aun no ha arrancado, pues no se ha dado siquiera el primer paso inexcusable, la firma de los acuerdos bilaterales entre el Ministerio de Fomento y cada una de las CC AA.

Dadas las necesidades de rehabilitación que se deducen de las características del parque residencial de la Comunidad de Madrid y, en particular, de la ciudad de Madrid, 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 y mejora de la eficiencia en el consumo de recursos (energía y agua, principalmente).

Proponemos al respecto:

- Destinar entre las tres administraciones un importe mínimo de 400 millones de euros/año (al valor constante de 2018).
- 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.

<sup>7</sup> Claramente, los realojos se han de hacer en arrendamiento y, en los supuestos de legalización-regularización preferimos las fórmulas de alquiler y cesión del derecho de superficie a la venta de suelo, si bien, en el último caso, no nos oponemos a la fórmula de la propiedad.

<sup>8</sup> La PNL la presentó el grupo de Unidos Podemos que se hizo eco de una demanda de la FRAVM. Esta última fue bien recibida por la mayoría de los otros grupos parlamentarios.

- 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 (ITE) es la herramienta para fijar tales mínimos.
- Profundizar el concepto de *área de rehabilitación integral*<sup>9</sup>. 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.
- 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 50% del importe de las subvenciones al inicio de las obras.
- 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.

**- Elaboración de un catálogo en cada municipio de edificios residenciales y no residenciales con amianto, acompañado de los respectivos planes de *desamiantado*.**

<sup>9</sup> Ello con independencia de la profusión de siglas y acrónimos que hay: APIRU, ARRU...

### 1.3.6. INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO DE SUELO Y VIVIENDA

Las administraciones públicas pudieron evitar la creación de la burbuja inmobiliaria, pudieron una vez formada pincharla. Pudieron, pero no lo hicieron. Antes al contrario, la cebaron, toda vez que ellas mismas eran beneficiarias directas de la dinámica enfurecida de los precios: cobro de impuestos, tasas y licencias, ventas de suelo público... En realidad, renunciaron a aplicar los instrumentos que la legislación les reconoce para tener incidencia en el mercado inmobiliario.

Planteamos:

**- La modificación en profundidad de la financiación local de forma que disminuya sustancialmente la dependencia de los ingresos provenientes del ladrillo: ventas de suelo, promoción directa de vivienda libre, licencias de la construcción, ICIO, IBI, IIVTNU...**

**- Asimismo, la modificación de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y, en su caso, de la Ley estatal en orden a, entre otros objetivos, fortalecer los poderes de intervención de la administración municipal en los mercados de la vivienda y del suelo.** En particular, es importante introducir modificaciones en la regulación de las figuras de la expropiación (supuestos, justiprecio, derechos de los reversionistas...) y del tanteo y retracto (alargamiento del plazo máximo de la sujeción, sobre todo a propósito de las áreas de rehabilitación con participación de fondos públicos).

**- Mantenimiento del patrimonio municipal de suelo, cuya finalidad fundamental es crear reservas de suelo para actuaciones públicas, facilitar el cumplimiento de los fines de la ordenación urbanística e incidir en el mercado inmobiliario.**

**- En lugar de seguir menguando ese patrimonio<sup>10</sup>, debiera ser ampliado,** tanto más cuanto que en los próximos años es previsible se contraigan las entradas de terrenos en virtud de las cesiones obligatorias y de la participación en el aprovechamiento urbanístico de los sectores y unidades de ejecución. Señalamos tres vectores en los que incidir para obtener nuevos suelos:

- La delimitación de las reservas de terrenos, construidos o no, de posible adquisición.
- Aprovechar la modificación de la Ley del Suelo para, en los suelos urbanos no consolidados y en los urbanizables, cuando menos, recuperar los volúmenes de terreno de cesión obligatoria y gratuita a los ayuntamientos que las sucesivas reformas de la normativa han venido recortando:
  - o 15% (en vez del 10%) del aprovechamiento urbanístico.
  - o 100 metros cuadrados por cada 100 edificables para zonas verdes, espacios libres, infraestructuras y equipamientos de las redes generales y locales.
  - o Supresión de la posibilidad de que las zonas verdes y espacios libres privados computen a efectos del cálculo de las cesiones.
  - o Eliminación de la exoneración de realizar cesiones para redes generales en actuaciones en suelo urbano, prevista en la disposición transitoria cuarta de la Ley del Suelo de la CM.

<sup>10</sup> Es muy cuestionable que el proyecto de nueva Ley del Suelo que se está discutiendo en la Asamblea de Madrid contemple la venta de elementos del patrimonio de suelo para reducir la deuda pública.

- 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.

**- 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. Defendemos la vuelta a las olvidadas VPO y VPP o, en todo caso, a figuras estrictas definidas en relación 1) a los límites superiores de ingresos de las unidades familiares destinatarias, 2) a los techos máximos de precio de venta y renta de alquiler en el momento de la calificación definitiva y a lo largo de su vida útil y 3) a la graduación de las ayudas a los promotores y/o los destinatarios.

**- 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 no urbanizables que no cuenten con plan parcial aprobado.

**- Establecimiento de un impuesto municipal que grave la retención especulativa del suelo (en los suelos urbanizables sectorizados y en el urbano consolidado o no consolidado), complementaria a la facultad de aplicar la expropiación por incumplimiento de los deberes del propietario relativos a la ejecución del planeamiento (por ejemplo, la inobservancia de los plazos).**

### 1.3.7. DACIÓN EN PAGO Y SEGUNDA OPORTUNIDAD

La legislación hipotecaria debe cambiar a fin de regular la dación en pago: en el caso de que el bien ejecutado sea la vivienda habitual, la entrega de la misma a la entidad financiera saldará la deuda total, no quedando cantidades pendientes a reclamar por aquélla. La medida ha de ser retroactiva, acogiendo, al menos, los casos producidos de 2008 para acá. La Ley 1/2013 (protección de deudores con deuda hipotecaria) y el RDL 1/2015 (mecanismo de segunda oportunidad y reducción de la carga financiera)

abordan la cuestión de una manera muy insuficiente, solo una minoría de afectados/as puede acogerse a sus estipulaciones.

Las familias que sufren la ejecución hipotecaria pierden la vivienda habitual y se quedan con un montante de la deuda incluso superior al préstamo original. Es un castigo cruel, que condena a las víctimas a la muerte civil, la economía sumergida y la exclusión social. Las grandes promotoras inmobiliarias se fueron a la quiebra y sus propietarios solo perdieron lo que hubieran aportado al capital social, conservan intacto su patrimonio personal y familiar. Los acreedores liquidan la empresa y cobran lo que pueden. Con las familias hipotecadas no ocurre así. Responden de la deuda con sus propiedades presentes y futuras, incluso después de muertos. Es de justicia que se apruebe una ley de segunda oportunidad o que se modifique la legislación hipotecaria española, de forma que la entrega de la vivienda cancele la deuda en los supuestos en que se trate de la vivienda habitual y se trate de deudores de buena fe.

Esta, por otra parte, sería la principal medida dentro de un paquete de medidas dirigidas a prevenir el sobreendeudamiento de las familias. La burbuja no se habría dado si las entidades financieras se hubieran conducido de manera prudente y profesional: tasaciones correctas, cuantías no superiores al 80% del precio (y en ningún caso equivalentes al 110%, 120%...), tasas de esfuerzo máximas en el entorno de un tercio de los ingresos mensuales, no admisión de avales cruzados...

### **1.3.8. DIMENSIONAR LOS SUELOS EDIFICABLES A LAS NECESIDADES PREVISIBLES**

Hay suelo calificado suficiente para cubrir a muy largo plazo las necesidades previsibles de suelo para generar nueva vivienda derivadas del crecimiento demográfico. Ello debiera permitir la revisión de los planeamientos urbanísticos de muchos municipios con objeto de acordar determinadas desclasificaciones de terrenos sin generar derechos indemnizatorios y devolverlos a la condición de no urbanizables o a lo sumo de urbanizables no sectorizados.

La revisión de la Ley del Suelo de la CM es el instrumento idóneo para plantear la cuestión y, en particular, para abordar el procedimiento de desmontaje de algunas *grandes operaciones urbanísticas*.

### **1.3.9. 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 siquiera al 1%.

## 2. URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

## 2.1. INTRODUCCIÓN

Lo que sigue a continuación es una batería de propuestas sobre urbanismo y ordenación del territorio divididas en dos espacios geográficos: la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de la capital.

## 2.2. MEDIDAS PARA LA COMUNIDAD DE MADRID

### 2.2.1. ELIMINACIÓN DE LOS CENTROS INTEGRALES DE DESARROLLO

Solicitamos la derogación de los artículos que regulan los centros integrales de desarrollo (CDI) en las Leyes 8/2012, de Medidas Fiscales y Administrativas, y 9/1995, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo. Esta figura se creó para dar cobertura al *affaire* del Eurovegas en Alcorcón y a ella, posteriormente, intentó acogerse Cordish en Torres de la Alameda.

Los CDI están concebidos como islas en las que reina la excepcionalidad y el privilegio: incentivos al empleo, bonificación del 95% en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, sustancial reducción de los estándares de cesión gratuita de suelos a los ayuntamientos, autorizaciones otorgadas por la administración regional sobreponiéndose a las competencias municipales, prevalencia de las determinaciones de los CDI sobre el planeamiento urbanístico municipal, atribución sin concurso público a la sociedad gestora de la condición de beneficiaria de la expropiación en una suerte de recuperación por la puerta de atrás de la figura del agente urbanizador, ausencia de requisitos sobre las infraestructuras asociadas y su financiación por los promotores... Aunque la definición de los CDI es muy amplia y cabría casi cualquier cosa, el régimen de privilegio otorgado al juego inclina la balanza claramente del lado de los macroproyectos relacionados con el ocio y los casinos. Esto a pesar de las experiencias ruinosas para las arcas públicas del parque Warner en San Martín de la Vega, Terra Mítica o Isla Mágica.

El interés general, la creación de empleo... son invocados como fetiches para acallar las críticas fundadas de las organizaciones vecinales y ecologistas y para justificar las conductas serviles de la administración ante unos promotores bien conocidos por sus prácticas depredadoras.

### 2.2.2. ELABORACIÓN DEL PLAN DE ESTRATEGIA TERRITORIAL

Si bien el Plan de Estrategia Territorial (PET) está previsto en la Ley 9/1995, nunca se ha aprobado uno, a pesar de que ha habido varios intentos.

La laguna se hace notar especialmente en cuestiones como el desequilibrio entre la localización del empleo y de la residencia con el consiguiente impacto en la movilidad; la segregación socioeconómica de la población con un Norte-Oeste con índices claramente superiores a los del Sur-Este en materia de empleo, nivel educativo, salud, ingresos, etc.; el rezago de las zonas más periféricas como la Sierra Norte, la Sierra Oeste o la comarca de Las Vegas.

El PET es una pieza necesaria para *hacer región*, promover la cooperación y la solidaridad entre los municipios, impulsar la cohesión territorial, mejorar el binomio lugar de empleo-lugar de residencia, distribuir la vivienda social, frenar el crecimiento de la ciudad difusa, aumentar el equipamiento en los ámbitos más deficitarios, ordenar la oferta turística, resolver los problemas crecientes en materia de gestión de los residuos sólidos urbanos, luchar contra la contaminación del aire, generar nuevos

corredores ecológicos, incrementar el suelo no urbanizable protegido y común...

Aparte las críticas que hacemos en el apartado anterior a los CDI, uno de los aspectos más cuestionables de los mismos es su desconexión de los territorios respectivos. No existe el PET, no se han definido zonas de interés regional ni proyectos de alcance regional, esto es, los sucesivos gobiernos de la CM han carecido de una imagen global de la región y de una estrategia de estructuración y organización de la misma. En su lugar se ha dejado que sea el mercado, los promotores inmobiliarios, los grandes propietarios de suelo, el complejo inmobiliario-financiero, la inercia... los que gobiernen el territorio. Mejor dicho, no solo *se ha dejado*, sino que las sucesivas administraciones regionales han ido de la mano en ese movimiento. De tal modo, se ha reforzado la formación de un modelo regional descohesionado, con fuertes desequilibrios territoriales, ecológicamente insostenible...

Urge dotarse de una herramienta que articule la acción de la CM y compatibilice la de los ayuntamientos.

Por otra parte, el PET ha de ser el fruto de la negociación y la concertación de las diferentes administraciones entre sí y de ellas con el tejido social organizado. El liderazgo corresponde a la administración regional, pero no sería admisible que ésta lo imponga urbi et orbi, siguiendo la mala experiencia de la regulación de los CDI y de la gestión del Eurovegas.

### **2.2.3. MESA DE SUELOS PÚBLICOS**

Los grandes propietarios públicos de suelo (ministerios, consejerías, ayuntamientos, empresas, entes autónomos...) se han comportado con el mismo y a veces más apetito depredador del espacio que los operadores privados. Presionan e influyen poderosamente en las determinaciones del planeamiento para mejorar los precios de los terrenos que prevén vender, las ventas sirven para aumentar el grado de monopolización privada... Sin embargo, los suelos de RENFE, de los cuarteles, de RTVE, de Metro... con usos obsoletos y, por tanto, disponibles para otros usos constituyen -por su localización, tamaño...- oportunidades de oro para promover vivienda social en alquiler y actividades económicas ligadas a planes de desarrollo local y cambio del modelo productivo y para obtener suelo dotacional y para zonas verdes en barrios subequipados. Esto es, lo contrario de lo que se suele hacer o querer hacer, como lo prueban las operaciones Chamartín y Campamento o los planes de Metro sobre las cocheras de Plaza de Castilla, Cuatro Caminos, Ventas y Cavanilles.

Planteamos la creación de una mesa regional y/o de mesas municipales, compuesta por los operadores públicos con intereses y las administraciones regional y local, en las que se aborde:

- Inventario de terrenos, edificios e instalaciones susceptibles o con previsiones de cambio de uso.
- Definición de una estrategia compartida.
- Elaboración de planes concretos.

Por otra parte, habría que estudiar la viabilidad jurídica de meter en el mismo paquete los suelos e instalaciones que antiguas grandes empresas públicas, ahora privadas, se acopiaron en su momento gracias a una legislación especial. Pensamos aquí en empresas como Telefónica.

## 2.2.4. NUEVA LEY DEL SUELO DE LA CM

Proponemos, en primer lugar, la retirada del proyecto de ley que se está tramitando en la Asamblea de Madrid.

Por sus propias características y en virtud de la materia que regula, una ley del suelo debe contar con un respaldo político y social mayoritario y ha de tener una expectativa cierta de durar en el tiempo. El proyecto que hoy se debate en la Asamblea únicamente tiene el respaldo de la mitad de la cámara, al tiempo que la mayoría de los grandes ayuntamientos, así como las principales organizaciones vecinales, ecologistas y sindicales, se han posicionado en contra. El consenso brilla por su ausencia. Un eventual cambio de mayoría de gobierno en la CM, tras las próximas elecciones autonómicas, abocaría la ley, de ser aprobada ahora, a toda prisa, a ser derogada casi antes de entrar en vigor.

Las principales cuestiones que, en nuestra opinión, ha de recoger la nueva ley son<sup>11</sup>:

### 1.- Clasificación del suelo

La huella artificial sobre el territorio está creciendo muy por encima del crecimiento de la población y la actividad económica. En un momento en que las dinámicas urbanas hacen posible la *vuelta* sobre la ciudad consolidada y frenar la extensión de la mancha de aceite, tenemos que la presión sobre los espacios no construidos continúa.

En tal sentido, planteamos la necesidad de recuperar la figura del suelo no urbanizable común (SNUC), además del protegido (SNUP).

Ambas categorías, además, hay que preservarlas y protegerlas. En la ley vigente (9/2001) y en el proyecto de nueva ley se autoriza sobre ellas una muy larga relación de actuaciones y actividades, por así llamarlas, *impropias*. Se crea un mecanismo de permisos que, al operar como un coladero, desvirtúa el carácter de no urbanizable. Es muy distinto admitir la posibilidad y someterla a severos criterios de evaluación y aprobación, con taxativos mecanismos de vigilancia y marcha atrás, que regular un procedimiento -por lo demás, bastante ordinario- para hacer aquello de “donde dije digo, digo Diego”, donde dice no urbanizable, digo un salón de bodas o una casa rural o un aparcamiento de camiones.

### 2.- Plan especial para el tratamiento de las actuaciones urbanísticas ilegales en la Comunidad de Madrid

Previamente a cualquier regulación habría que elaborar un catálogo de espacios y contar con un diagnóstico pormenorizado. A la vista de los mismos, dado el presumible volumen de casos y de lo intrincado y diverso de las situaciones, lo más oportuno sería abordar la elaboración de un plan de acción, concertado entre la Comunidad de Madrid y los ayuntamientos implicados.

A falta de ese diagnóstico pormenorizado, la previsión del proyecto de nueva ley del suelo de añadir una tercera categoría de suelo urbano (SU de asentamientos no regularizados) a fin de proceder a la legalización de un buen número de asentamientos y simultáneamente derogar la Ley 9/1985 es irresponsable y precipitada.

<sup>11</sup> En noviembre de 2015 publicamos un amplio documento en el que nos extendemos en las propuestas, que aquí enumeramos y en mayo de 2017 se presentaron las alegaciones de la FRAVM al proyecto de nueva ley del suelo. Véanse ambos documentos en <https://aavvmadrid.org/areas-de-trabajo/urbanismo-y-vivienda/#41-urbanismo-y-vivienda-p2>.

### 3.- Excepcionalidad de la Cañada Real

Esta macroactuación está en marcha, recientemente se ha firmado el Pacto Regional. La misma requiere, entre otras, la modificación de la Ley 2/2011.

En todo caso, para la FRAVM, la macroactuación debería respetar, entre otras, las siguientes pautas:

- Desmantelamiento del Sector 6.
- Consolidación del Sector 1.
- Legalización de las viviendas que sean *viabes*, sin forzar -ni por exceso, ni por defecto- las normas medioambientales y de otra índole que sean de aplicación, ni generar normas *ad hoc*. Sí se considerarán las medidas complementarias posibles (como, por ejemplo, la colocación de pantallas de aislamiento acústico) que harían *viabes* una vivienda que en otro caso no lo sería.
- Preferimos el uso de la figura de la cesión del derecho de superficie con aplicación de un canon antes que la venta, modulando las cuantías a la capacidad económica de las familias superficiarias. No obstante, tampoco planteamos que la cuestión de la venta o la cesión del uso sea una línea roja que impida el acuerdo.
- Realojo de las familias que tengan derecho al mismo, con arreglo a un plan concertado entre la administración regional y los ayuntamientos. Dicho plan debe incorporar premisas tales como:
  - Dispersión territorial: no concentración en los distritos y barrios que ya absorben un alto número de realojos.
  - Plan social de integración de las familias en los lugares de destino. Se sobreentiende que el plan debe ser suficiente, sostenido en el tiempo, contar con dotación económica y de recursos... Esto es, un plan como el que hasta ahora nunca se ha hecho.

### 4.- Obligación de reponer los terrenos no urbanizables una vez cese el uso

Los propietarios y/o titulares de actividades sobre SNU deberán reponerlos y restaurarlos una vez cese el uso que se haya autorizado. Todo ello sin perjuicio, obviamente, de que durante la implantación y el desarrollo de la actividad se minimice el daño.

Se dirá que esto ya está previsto en la legislación vigente. Sin embargo, el respeto a la norma en este caso brilla por su ausencia. Habrá que dar una vuelta de tuerca. En particular, el comportamiento de las explotaciones mineras es muy censurable.

### 5.- Promoción de los usos *propios* en SNUC

En los terrenos clasificados como SNU común debiera ser posible autorizar -como uso provisional- la implantación de usos *propios* por personas que no sean propietarias siempre que concorra una serie de circunstancias: terrenos incultos, más o menos abandonados, dañados (erosionados, soporte de vertidos incontrolados...), con el visto bueno de los/as propietarios/as, a propuesta de una persona o grupo de personas... Pensamos aquí, sobre todo, en la oportunidad de impulsar la recuperación de los suelos adyacentes a las ciudades y desarrollos urbanísticos mediante actividades tales como granjas escuela, huertos, agricultura periurbana...

Esto y la mejora medioambiental y ecológica que supone la puesta en uso de los terrenos perimetrales, bordes, de la huella urbana, justifican sobradamente no solo que la ley abra la posibilidad, sino de que sea proactiva en tal sentido. El fomento

pasa, entre otras medidas, por que la Comunidad de Madrid y los ayuntamientos incentiven (ayudas fiscales...) a los/as propietarios/as para que den su consentimiento a las iniciativas, subvencionen el arranque de proyectos, creen algunas infraestructuras...

## **6.- Potenciar los planes generales de ordenación urbana municipal (PGOUM) y aligerar su contenido**

Los planes generales -sobre todo el de Madrid- son auténticos mamotretos, complejos, ilegibles, cuya elaboración y aprobación requiere una ingente cantidad de trabajo y unos plazos muy dilatados de maduración. Entre revisión y revisión transcurre mucho tiempo, de modo que su contenido deviene más y más obsoleto. A su vez, la larga cadena de modificaciones puntuales, las sentencias judiciales contrarias, el enorme rosario de planeamientos parciales, especiales, de reforma interior, las diversas ordenanzas municipales e incluso las actuaciones *extraplan* (algunas de gran calado como el soterramiento de la M-30) se suman para hacer del PGOUM casi papel mojado o, peor aun, una piedra de litigio.

En su lugar, sería preferible reducir la carga de los planes e irlos asimilando a planes estratégicos de ciudad revisables obligatoriamente cada cuatro (u ocho) años. Tales planes habrían de recoger la evaluación de la ejecución realizada; diagnósticos sobre las necesidades de vivienda, rehabilitación, espacio para actividades económicas, movilidad, medio ambiente, equipamientos, etc.; los objetivos a corto, medio y largo plazo; la definición del modelo de ciudad; las medidas y actuaciones a realizar en el futuro; las normas urbanísticas; la compatibilización con el planeamiento de los municipios vecinos y con el PET y otros planes y actuaciones de las otras administraciones; el informe del proceso participativo...

Lógicamente, el planeamiento de desarrollo ha de ser coherente con el PGOUM.

## **7.- Realzar los catálogos de protección del patrimonio**

Los catálogos no pueden ser meros inventarios de elementos dignos de algún grado de protección, sino que abogamos porque sean dispositivos proactivos, que, a la par que identifican, establezcan directrices relativas a la conservación, protección, mejora y, en su caso, recuperación del patrimonio histórico, artístico, arquitectónico, paisajístico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico y técnico.

En tal sentido, la Comunidad de Madrid y los ayuntamientos deben elaborar planes de acción sobre los bienes protegidos que sean de su titularidad y de vigilancia e inspección de los que sean de titularidad privada o de la administración central.

Bien la nueva ley del suelo, bien una nueva (y necesaria, después de la sentencia del TC) ley del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid, ha de regular específicamente el deber de los/as propietarios/as de conservar y rehabilitar los elementos catalogados, la impartición de órdenes de ejecución de obras de reparación y rehabilitación, la ejecución sustitutoria, la imposición de sanciones, incluyendo la expropiación forzosa<sup>12</sup>. Aparte los casos de expolio, gran parte de la pérdida y degradación de los elementos del patrimonio protegido/protegible se producen por desatención, negligencia... de los/as titulares y de la propia administración. Esas prácticas han de corregirse dando *poderes* al catálogo.

<sup>12</sup> La Ley 9/2001 ya contempla estas cuestiones, pero con carácter general para cualquier tipo de terrenos, construcciones y edificios. Aquí se hace hincapié en los deberes referidos a los elementos catalogados.

## **8.- Inventario de construcciones, edificios y usos en SNUC y SNUP**

Será obligatoria la inscripción por parte de los/as titulares de las modificaciones que ocurran con posterioridad a la elaboración del listado. Es esencial la distinción entre las construcciones, edificios y usos existentes conforme a la legalidad vigente, las que están fuera de ordenación y las que son ilegales. El inventario también ha de describir el estado de conservación de los elementos.

Esta herramienta es básica para el ejercicio de las funciones de disciplina urbanística, tanto en su aspecto preventivo como en su aspecto sancionador. Asimismo, es muy útil a los efectos de varias de las propuestas que se realizan más arriba sobre asentamientos ilegales, reposición de los terrenos una vez finalizado el uso, fomento de usos *propios*... También es una herramienta que sirve para que las administraciones competentes vigilen y hagan cumplir el deber de conservación de los terrenos en las debidas condiciones de ornato, seguridad, salubridad... por parte de los/as propietarios/as.

## **9.- Regular los derechos de iniciativa, audiencia y consulta ciudadanas en cuestiones urbanísticas, tanto en el ámbito regional como en el de los municipios**

Por derecho de iniciativa se entiende el derecho de los vecinos y vecinas a instar o a proponer a los órganos pertinentes de la Comunidad de Madrid o de los ayuntamientos la evaluación de modificaciones de la normativa, de nuevas normas, planes de acción sectoriales, medidas concretas... Asimismo, el derecho comprende la generación de proyectos de intervención y, en su caso, la ejecución autogestionada de los mismos. En la primera acepción se apuesta por profundizar, facilitar y extender el rígido y restrictivo actual mecanismo de la ILP y, en particular, de erigir herramientas que tiendan puentes entre la sociedad civil y las instancias políticas. En la segunda acepción -complementaria de la primera- se apunta a promover el compromiso ciudadano en el desarrollo colectivo de actuaciones de interés general que redundan en beneficio del medio ambiente (tales como los huertos urbanos o el fomento de la agricultura periurbana en terrenos incultos) o del tejido de actividades sociales y solidarias (tales como los centros sociales autogestionados), por solo citar dos ejemplos. El derecho de iniciativa así visto reivindica el *hacer ciudad de abajo-arriba* y se desliga de la vieja y reduccionista idea de que la iniciativa urbanística es el privilegio de las administraciones y de los/as propietarios/as de suelo.

Por derecho de audiencia se entiende el derecho de la ciudadanía a que las personas que desempeñan cargos públicos rindan cuentas de su gestión en asambleas abiertas. En este contexto, el término asamblea tiene un significado amplio, no literal, de forma que comprende formatos diversos, tanto presenciales como digitales. El núcleo de la figura es que, por ejemplo, un/a concejal/a de urbanismo presente un plan de regeneración urbana de un barrio determinado en una asamblea de vecinos/as y se someta a las preguntas de la audiencia o que un/a consejero/a de vivienda detalle ante una amplia audiencia de afectados/as qué medidas se están tomando para atender la lista de solicitantes de vivienda de la AVS. Los/as políticos/as deben rendir cuentas en la Asamblea de Madrid o en el pleno municipal, pero también -¿por qué no?- a la gente directamente. Lo uno no quita lo otro, más bien al contrario.

Finalmente, por derecho de consulta se entiende el derecho de los vecinos y vecinas a que decisiones de especial trascendencia sean sometidas a referéndum ciudadano, aunque solo sea consultivo. El ámbito de la consulta dependerá del asunto, de forma que contemplamos la eventualidad de referéndum regionales, municipales o de barrio.

## **10.- Regular los periodos de información pública con motivo del planeamiento general**

Los ayuntamientos debieran elaborar un plan específico de difusión, información y participación con motivo de la revisión de los PGOU, desde la fase de avance hasta la aprobación definitiva. En cada hito del proceso se elaborará un informe-evaluación de la participación habida. El plan de participación tendrá un presupuesto asignado. La documentación será accesible, por lo que estará colgada en la web y presentada de una forma cómoda y amigable. Los materiales serán legibles para las personas no expertas, sin faltar al rigor técnico, especialmente las memorias y resúmenes ejecutivos. Los plazos serán amplios y acordes con el tamaño del municipio. Una revisión del PGOU podría no lograr la aprobación definitiva si se determinara que el plan de participación adolece de fallos graves o que es de pésima calidad. La Comunidad de Madrid velará para que los ayuntamientos cumplan lealmente con sus deberes de información y de fomento de la participación. Ayudará a los ayuntamientos pequeños en que se elaboren planes simplificados.

Estas mismas cuestiones serán de aplicación en los supuestos de las modificaciones puntuales del PGOU, pero, obviamente, incorporando la diferencia de escala entre la revisión global y los cambios parciales.

## **11.- Regular los periodos de información pública con motivo del planeamiento de desarrollo**

Cada plan parcial y especial debiera incorporar, asimismo, en los hitos de la aprobación del avance y de la aprobación inicial, su correspondiente plan de difusión, información y participación. Los informes y evaluaciones de la participación habida serán documentos preceptivos. La ausencia del mencionado plan y/o de los documentos será motivo suficiente para suspender los trámites. La documentación de los instrumentos sometidos a información pública será accesible en la web municipal.

## **12.- Creación de visualizadores urbanísticos municipales**

Las web de los ayuntamientos debieran incluir un espacio de acceso libre en el que cualquier ciudadano/a encuentre:

- Copia de la documentación del PGOU: memoria, planos de ordenación y gestión, normas urbanísticas, inventario de construcciones, edificios y usos en SNUC y SNUP y catálogo de protección.
- Al pinchar un punto del mapa, se abra un desplegable dando cuenta del régimen urbanístico aplicable al terreno concreto: clasificación y calificación del suelo, instrumentos de planeamiento y gestión aplicables, estado de tramitación de los mismos y, en su caso, inclusión de los documentos aprobados (memorias, planos, normas urbanísticas, catálogos...) o enlaces de acceso.

La meta final debiera ser que toda la información urbanística esté disponible y actualizada a la distancia, por así decirlo, de un *clic* de ordenador.

## **13.- Creación de un registro de propietarios de suelo en suelos urbanos no consolidados (SUNC) y suelos urbanizables (SU)**

Cada ayuntamiento debiera disponer de un registro público de propietarios de terrenos -y, en su caso, de los que sin ser propietarios sean titulares de derechos de uso y/o aprovechamientos- en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable. Aquí se incluyen las transmisiones, acuerdos y otros negocios entre particulares sobre terrenos

y aprovechamientos urbanísticos que no son elevados a público ante notario. La omisión del deber de informar e inscribir los actos pertinentes en el registro será falta grave o muy grave.

#### **14.- Información sobre la propiedad en el planeamiento**

Entre la documentación de la revisión del PGOU figurará un estudio de la propiedad del suelo en el municipio; atendiendo expresamente a los casos de acumulación en pocas manos, sea de la propiedad, sea de los derechos de uso y aprovechamiento. El estudio, asimismo, se detendrá en el examen de las eventuales consecuencias de las determinaciones de la revisión sobre la estructura de la propiedad e indicando, en su caso, las medidas a tomar para yugular la formación de procesos de monopolización.

La documentación del planeamiento de desarrollo en SUNC y en SU incluirá una relación de las personas físicas y jurídicas propietarias de terrenos en los ámbitos concernidos, así como de los titulares de derecho de uso y aprovechamiento urbanísticos. Al respecto, también recogerá las transmisiones, acuerdos y negocios habidos en los últimos cinco años.

#### **15.- Regular un régimen de incompatibilidades para los cargos públicos**

Los cargos públicos con responsabilidades de gobierno en materia de urbanismo y ordenación del territorio no podrán trabajar para propietarios de suelo y titulares de derechos sobre terrenos cuando, en virtud de su cargo, tomen o hayan tomado parte en el trámite de planes en los que aquéllos estén involucrados. La incompatibilidad se extiende al periodo comprendido entre el ejercicio del cargo y en los cinco años siguientes a su finalización. La prohibición se refiere al trabajo por cuenta propia o ajena.

Esta propuesta, al igual que varias de las anteriores, toca asuntos extraordinariamente complejos de ser regulados. Obviamente el enunciado que hacemos aquí no agota el tema. Sí queda clara la intención de introducir la máxima transparencia en la gestión urbanística de los municipios y de la región.

#### **16.- Participación de las organizaciones vecinales y ecologistas en la Comisión de Urbanismo**

#### **17.- 100 metros cuadrados de cesión por cada 100 construidos en SUNC y SU**

Aparte las cesiones para redes supramunicipales, tal era la superficie regulada en la redacción original del artículo 36.5 y 6 de la Ley 9/2001.

#### **18.- 30 metros cuadrados de cesión en las actuaciones de dotación**

El proyecto de nueva ley del suelo reduce las cesiones en dichas actuaciones a 15 metros cuadrados sobre cada 100 construidos calculados respecto del incremento de la edificabilidad, densidad o cambio de uso. Es decir, por ejemplo, dos desarrollos residenciales equivalentes en el centro de la ciudad, entrañan cesiones para redes locales en una proporción 2:1 según que se materialicen en SUNC o en un AD. Toda una paradoja: una actuación dotacional puede derivar en un empeoramiento de las ratios dotacionales de un ámbito.

#### **19.- Cesión de aprovechamiento: 15%, con ampliación al 20% en determinados supuestos.**

El 15% es el porcentaje vigente hasta que la Ley 9/2001 lo rebajó al 10%. Asimismo, es el porcentaje máximo dentro de la horquilla 5%-15% que establece el artículo 18 del RDL 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Este artículo prevé, asimismo, el incremento al 20% en los casos que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente superior al promedio en su misma categoría de suelo.

## **20.- Favorecer el esponjamiento en ámbitos saturados y/o subequipados**

El PGOU debiera asegurar que la ciudad, en conjunto y dividida en ámbitos, alcanza unos niveles dotacionales suficientes y, por tanto, aprovechar las actuaciones de renovación o remodelación dentro de la huella urbana para mejorar las ratios allí donde éstas son deficitarias.

## **21.- Más vivienda social**

Nuestra propuesta es fijar las reservas en un 30% y un 50% en SUNC y SU, respectivamente, y que la mitad, al menos, en ambos casos, sean viviendas en régimen de alquiler. Al establecer, la proporción del 50% retomamos el planteamiento de la redacción original del artículo 38.2 de la vigente Ley 9/2001.

## **22.- Vivienda protegida, sin subterfugios**

La historia reciente del concepto de vivienda protegida es la historia de la perversión de los términos. Se empezó con la distinción entre VPP y VPO y se ha terminado con el “vivienda con algún grado de protección”, o sea, con el todo vale. Por otra parte, la crisis ha deparado el disparate de que la supuesta vivienda protegida es más cara que la VL.

La nueva norma debiera, pues, generar o, en su caso, remitir a un reglamento específico la producción de una definición decente de qué es vivienda protegida o social.

## **23.- Actuaciones de rehabilitación y regeneración en el medio urbano**

Las actuaciones sobre el medio urbano dirigidas a prolongar la vida de los edificios, mejorar su eficiencia energética, lograr un mayor ahorro en el consumo energético y de agua, suprimir barreras arquitectónicas, incrementar la accesibilidad a los inmuebles, eliminar infraviviendas, dinamizar el tejido local de actividades... son todas ellas muy loables y necesarias.

Acerca de las mismas planteamos:

- Relación de ámbitos exhaustiva.

Al objeto de prevenir la deformación de esta línea de trabajo por la vía de los barrios *premium* u otras vías semejantes planteamos:

- La ley establecerá un plazo para que la Comunidad de Madrid elabore, en colaboración con los ayuntamientos, un diagnóstico en el que, entre otros resultados, se determine el censo de barrios, ámbitos o lugares vulnerables.
- Definición concertada entre las administraciones de las directrices de actuación a seguir para abordar las intervenciones, de tal modo que en un plazo temporal razonable todas las áreas identificadas sean objeto de la aplicación de medidas concretas.

- Las directrices serán aprobadas por la Asamblea de Madrid.
- Regular y limitar el papel del *agente rehabilitador*.

Aunque ni el proyecto de nueva ley ni la *ley de las tres erres* mencionan tal figura, por ella entendemos la pluralidad de actores -distintos de los propietarios y de las administraciones- legitimados para intervenir en las actuaciones tales como (artículo 91 del proyecto y artículo 4 del TRLS) las asociaciones administrativas, los titulares de derechos de uso otorgados por los propietarios, las empresas y sociedades que toman parte por cualquier título, los titulares de derechos reales y de aprovechamiento... El genérico *agente rehabilitador*, por razones evidentes, goza de una posición de privilegio en la correlación de fuerzas en una actuación de rehabilitación edificatoria, renovación o regeneración urbanas. El desequilibrio puede, tanto más en operaciones complejas, derivar en perjuicios para la población residente.

La ley del suelo, las directrices y los programas deben establecer medidas suficientes para impedir y, en su caso, corregir tales situaciones. Proponemos, siempre referido a los ámbitos objeto de programas de actuación:

- Creación de una agencia regional específica de defensa de los derechos de los/as inquilinos/as, propietarios/as residentes, comunidades de propietarios. La agencia en los municipios grandes puede ser municipal y depender del ayuntamiento.
- Las relaciones contractuales se formalizarán en contratos públicos que se depositarán en un registro gestionado por la agencia.
- Ésta elaborará modelos de contratos y les dará la publicidad oportuna.
- Asimismo, la agencia organizará cursos, talleres y actividades formativas dirigidas a los/as vecinos/as y profesionales interesados/as y elaborará materiales divulgativos.
- Las compra-ventas de terrenos e inmuebles -distintos de la vivienda habitual- serán comunicadas a la agencia, que llevará un registro público de las mismas.
- Las empresas constructoras no podrán adquirir por sí o por persona interpuesta más de un cierto porcentaje (por ejemplo, un décimo) de la superficie construida de los edificios residenciales en los que participan en la ejecución directa o indirecta de las obras de rehabilitación o reestructuración.
- Etc.
- Impedir la formación de procesos en que las actuaciones suponen el empobrecimiento de las familias y especialmente de las familias más vulnerables.

Dicho análisis debe contemplar el impacto en las economías domésticas y la capacidad de éstas para responder a los desembolsos después de aplicadas las subvenciones, si existieran. De manera particular, los programas deben incorporar las medidas precisas para impedir la ruina de las familias más modestas y para frenar los procesos que llevan al embargo/desahucio por impago por causas ajenas a la voluntad de los/as afectados/as.

- Impedir la formación de procesos de *gentrificación* y expulsión de los llamados *usos pobres*.

Los programas deben identificar los riesgos de desencadenar tales procesos y determinar las medidas adecuadas para frenarlos. La rehabilitación, regeneración y renovación tienen sentido siempre que mejoren y promuevan las condiciones de vida de la población residente, no si están concebidos para desplazarla, sea de manera inmediata, sea de manera paulatina y subrepticia. Lo mismo vale para el tejido de actividades implantadas en el ámbito tales como pequeño comercio, talleres, industrias...

En este asunto es especialmente trascendente la cuestión de los derechos de realojo y retorno cuando las actuaciones conllevan el desalojo de la vivienda habitual. Los programas de actuación debieran resolver con sumo cuidado este tema y justificar sobremanera los casos en que no es posible el retorno o el realojo *in situ*.

- Promover la participación ciudadana en los programas.

Además de la aplicabilidad aquí de las propuestas que hemos lanzado más arriba a propósito de los derechos de audiencia, consulta e iniciativa y de la regulación de los periodos de información pública en el planeamiento de desarrollo, la participación ciudadana tiene vertientes nuevas y de un enorme calado en estos programas. En efecto, se observa muy bien en el caso de los programas de rehabilitación, son los/as vecinos/as quienes deciden si se hacen obras o no, el qué, el cómo, el cuándo, quién... La participación no se reduce a debatir, fraguar sugerencias o alegaciones, sino que se produce un salto cualitativo. En cierto modo representa el paso de la democracia deliberativa a la democracia participativa. Las comunidades vecinales son agentes promotores. Idealmente autogestionan los procesos o, al menos, parte de ellos, tanto más los que tienen que ver con la intervención sobre los edificios. En la práctica, sin embargo, el carácter promotor de las comunidades se ve periclitado y en su lugar el protagonismo lo asumen los técnicos y las constructoras. Al objeto de evitar ese trasvase o, cuando menos, aminorarlo planteamos que el plan de participación del programa de actuación debe detallar expresas medidas de empoderamiento de las comunidades. En tal sentido, además, la agencia a que nos hemos referido más arriba es una herramienta básica.

- Excepcionalidad de los beneficios otorgados, salvaguardas y contrapartidas.

El artículo 98.3 del proyecto, en concordancia con el 18.4 del TRLS, contempla, en aras a procurar el mejor equilibrio económico de las operaciones, que los aumentos de edificabilidad, volumen o densidad que prevean las actuaciones sobre el medio urbano no comportarán nuevos deberes de entrega de terrenos en concepto de pago del aprovechamiento urbanístico y en concepto de cesión para redes dotacionales.

No estamos de acuerdo con la medida así sin más. Ésta sería correcta siempre que vaya acompañada de medidas complementarias:

- El equivalente económico de las cesiones no realizadas figurará como aportación municipal a la actuación.
- Los incrementos de edificabilidad o densidad y, en su caso, los cambios de uso solo serán posibles en ámbitos con ratios bajas y se amoldarán a los parámetros urbanísticos (número máximo de alturas, ocupación de parcela...) del entorno.
- Dichos incrementos, asimismo, se evaluarán considerando su incidencia en los estándares dotacionales del entorno, especialmente en lo relativo a equipamientos básicos como las plazas en los niveles obligatorios de escolarización, centro de salud...
- En el supuesto de ámbitos sometidos a protección por sus valores arquitectónicos, históricos, ambientales, etc., los incrementos estarán sujetos a los mismos.
- Los estudios y previsiones económicos que dan soporte a los incrementos extremarán la aplicación del principio de prudencia y no incurrirán en el *cuento de la lechera*.
- Las compra-ventas de terrenos e inmuebles, así como de derechos de uso o aprovechamiento sobre ellos, en el ámbito estarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la CM y el ayuntamiento, por un periodo que va desde el momento en que se determina el censo de ámbitos vulnerables hasta 10 años después de la finalización de la actuación.

## **24.- Normalizar la aplicabilidad del sistema de expropiación**

La concepción de la gestión urbanística y, en concreto, de la elección del sistema de ejecución está sobredeterminada por una concepción economicista en la que prima la idea de la acción urbanística como negocio a desarrollar por juntas de compensación equivalentes a sociedades anónimas. De ahí surge un discurso que demoniza la acción de las administraciones y que, como es lógico, encuentra su bestia negra en la expropiación, asociada cínicamente a *bolchevización*. De tal modo, la iniciativa pública es avalada como subsidiaria de la privada. Aquélla cabe cuando la segunda no quiere o no puede. Pero, en realidad, cada sistema de ejecución tiene su razón de ser y su aplicabilidad y, por tanto, no procede que la ley exprese preferencia por uno u otro y mucho menos que pretenda acotar o arrinconar a los sistemas públicos.

En todo caso, no rehuimos la cuestión de fondo, si hay que priorizar, entonces el sistema madre debe ser el público (expropiación, cooperación, ejecución forzosa) que encarna dos aspectos centrales: 1) la potestad del planeamiento que corresponde a los ayuntamientos en tanto que representantes del interés general y 2) la prueba de la excrecencia y el anacronismo que es la apropiación privada irrestricta del aire, del agua o de la tierra.

## **25.- Eliminar la posibilidad de la concesión de la expropiación o de la ejecución forzosa a entidades de derecho privado**

Esa posibilidad constituye la perversión máxima del sistema público.

## **26.- Simultaneidad de la construcción de viviendas y del equipamiento básico en los nuevos barrios**

Es intolerable que en el siglo XXI se siga reproduciendo la pauta de los 40, 50 y 60 del XX: se hacen las viviendas, viene la población y el equipamiento llega con años de retraso.

Para corregir esa situación planteamos que, cuando se trate de desarrollos de una cierta envergadura en SU (o incluso en SUNC), los ayuntamientos no puedan conceder la licencia de primera ocupación o el título habilitante que proceda para habitar la vivienda si el equipamiento básico del nuevo barrio (escuela, centro de salud, transporte público...) no existe y tampoco hay superávit en el entorno inmediato, definido dentro de un radio razonable. De tal modo, antes de iniciar la construcción todos los interesados (ayuntamiento, CM y promotores) se asegurarán de que los ritmos de construcción van acompasados.

## **27.- Eliminación de la declaración responsable en la creación de grandes superficies comerciales**

Esta propuesta implica derogar los artículos que corresponda de la Ley 2/2012, de Dinamización de la Actividad Comercial, de la Comunidad de Madrid, que decidió suprimir el límite de 300 metros cuadrados que establece la ley estatal 12/2012, de Medidas Urgentes de Liberación del Comercio.

## **28.- Regulación de la colocación de antenas de telefonía móvil**

La Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, cierra las puertas para que los ayuntamientos regulen la instalación de antenas de telefonía móvil. El lobby de las compañías ha impuesto su voluntad. No obstante, aparte la posibilidad de que las CC

AA emprendan acciones legales contra ese manifiesto abuso de poder, la nueva norma sí puede abrir brecha. En tal sentido planteamos que la misma establezca la obligación de que -bien la CM, bien los ayuntamientos- elaboren mapas municipales de riesgo (entornos de los centros escolares, de los centros hospitalarios...), estudios epidemiológicos, instrucciones (recomendaciones) sobre la localización de las antenas...

## 29.- Eliminación de las entidades urbanísticas de colaboración

Las mismas constituyen una forma manifiesta de privatización de las funciones de disciplina urbanística (verificación, inspección, control de actos de uso del suelo, del subsuelo y de las edificaciones) que debe corresponder en exclusiva a los ayuntamientos y a las administraciones.

## 30.- Instrumentos de intervención en el mercado inmobiliario

La formación y estallido de la burbuja inmobiliaria son el mejor y más acabado ejemplo que puede esgrimirse tanto de la ineficacia de los instrumentos públicos de intervención en los mercados de suelo y vivienda como, para rizar el rizo, de la aportación de las propias administraciones al engorde de la misma. Los ayuntamientos, las CC AA y la Administración central no solo no supieron frenar ni pinchar a tiempo el *boom*, sino que calentaron y recalentaron el proceso y lo hicieron en infinidad de formas. El tema es demasiado vasto como para que nos extendamos en él ahora. Más aun, en realidad, la intervención pública en el mercado inmobiliario implica multitud de aspectos que desbordan el marco de la legislación urbanística e incluso el marco competencial de las CC AA.

Varias de las enmiendas que hemos planteado en las páginas anteriores constituyen medidas de intervención en el mercado. Así, recapitulando:

- Estudio de la propiedad del suelo en la revisión del PGOU.
- Identificación de propietarios en el planeamiento de desarrollo.
- Creación de un registro de propietarios en SUNC y SU.
- Regular el papel del agente rehabilitador en las actuaciones en el medio urbano.
- Someter al ejercicio de tanteo y retracto las compra-ventas de terrenos e inmuebles en los ámbitos objeto de programas de intervención en el medio urbano.
- Creación de una mesa regional (o de mesas municipales) de propietarios públicos de suelo.
- Aplicación del sistema de expropiación en caso de retraso de la ejecución del planeamiento en SUNC y SU.
- *Normalización* de la aplicación del sistema de expropiación y, en general, de los sistemas públicos.

Otras propuestas que hacemos son las siguientes:

- Excepcionalidad de la venta del patrimonio público de suelo.

El artículo 240.3 del proyecto permite la venta de patrimonio público de suelo por los ayuntamientos con objeto de reducir su deuda comercial y financiera. Acertadamente esa posibilidad se caracteriza como excepcional. Sería oportuno acotar más dicha excepcionalidad: por ejemplo, estableciendo ratios elevados de deuda a partir de los cuales podría enajenarse patrimonio o supuestos en que las cuentas municipales están en situación extrema.

- Regulación generosa del tanteo y retracto.

Proponemos:

- Los municipios (todos, no solo los mayores de 20.000 habitantes) y la CM delimitarán áreas en cualquier clase de suelo en los que las transmisiones onerosas de terrenos y demás bienes inmuebles, así como la constitución y transmisión igualmente onerosa de derechos reales sobre los mismos, estarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.
  - El plazo máximo de sujeción de las transmisiones será de 8 años prorrogables. Ello sin perjuicio de lo que hemos dicho atrás a propósito las actuaciones en el medio urbano y, en su caso, de lo que establezca la legislación sectorial que también contemple otros supuestos de aplicación del tanteo y retracto.
  - Igualmente se someterán a tanteo y retracto las transmisiones de bienes inmuebles (terrenos, construcciones...) que se hayan beneficiado de ayudas públicas, sea para su edificación-constitución, sea para su reposición-rehabilitación. Los plazos serán los que en cada caso se establezcan (por ejemplo, en el caso de viviendas protegidas mientras dure la calificación, en el caso de viviendas rehabilitadas durante los cinco o diez años posteriores a la finalización de las obras...).
  - En caso de no ejercer el tanteo y retracto, la Administración actuante debe motivar la razón. No vale el silencio administrativo.
  - El presupuesto anual de la CM y de los ayuntamientos incluirá una partida mínima destinada a la adquisición de bienes sometidos a tanteo y retracto.
- Medidas contra la retención de la puesta a disposición.

Es de sobra conocido y es objeto de continuada crítica la existencia de un voluminoso parque de viviendas vacías. A éste hemos de añadir el igualmente muy voluminoso parque de naves industriales, oficinas, centros comerciales y edificios institucionales que permanecen sin uso o están infrautilizados. ¿Es admisible que siga creciendo la huella urbana en detrimento del suelo virgen mientras millones y millones de metros cuadrados de espacio construido podrían estar disponibles? La crisis económica no ha creado esta figura, pero sí la ha dilatado hasta cantidades enormes. Los poderes públicos deben incentivar su puesta en uso. Así, planteamos:

- Gravar o aumentar el gravamen o establecer tasas de/sobre los solares en SUC y en ámbitos de SUNC y SU cuando se incumplan los plazos de ejecución y no se aplique la expropiación. Cabe liberar de esta medida a aquellos terrenos en que se desarrollen usos provisionales del tipo de los huertos urbanos, espacios estanciales, pistas deportivas...
- Crear un censo de solares, terrenos y espacios construidos sin uso o infrautilizados, excluido el SNU. En particular, elaborar un registro de viviendas vacías.
- Gravar o incrementar el gravamen o establecer tasas de/sobre bienes inmuebles sin uso siempre que no sean puestos en el mercado para su compra o alquiler. En particular, aumentar el IBI de las viviendas vacías cuyos propietarios reúnan por sí o por persona interpuesta más de X número de viviendas.
- Regular los supuestos en que la retención (explícita o mediante subterfugios) de la disponibilidad de los bienes puede ser calificada como infracción y objeto de sanción.
- Determinar un plazo para que las administraciones realicen la planificación de la puesta en uso de los edificios públicos de su titularidad sin uso o infrautilizados.

### **31.- Reversibilidad del planeamiento.**

Proponemos que la nueva ley regule la posibilidad de reversión sin indemnización del planeamiento urbanístico en los supuestos en que -sea por una decisión anterior que con el tiempo se ha demostrado que está equivocada, sea por causas sobrevenidas no

previstas o imprevisibles en su momento- continuar con determinadas actuaciones sin cambio supondría lesionar el interés general u obligaría a la Administración pública (en particular al ayuntamiento respectivo) a asumir inversiones y/o gastos desorbitados. Una medida así solo se podría adoptar en situaciones extraordinarias y extremando las garantías de los sujetos cuyos derechos se vean vulnerados.

## 2.3. MEDIDAS PARA EL MUNICIPIO DE MADRID

### 2.3.1. REVISIÓN DEL PGOUM´97

El PGOUM´97 está construido sobre unos supuestos bastante anacrónicos: planifica la ciudad al límite de la capacidad de acogida del término municipal. Las nociones de ciudad compacta, compleja, cohesionada... están ausentes. En 2015, en el momento de arrancar la andadura de la corporación elegida en mayo, muchos expertos urbanistas defendieron que se podía gobernar sin tocar el plan general. Bastaría, se pensaba, con dotarse de un plan estratégico o varios para sortear las dificultades.

En la práctica, el supuesto no ha funcionado. El PGOUM y el planeamiento de desarrollo aparecen sistemáticamente para sancionar la herencia urbanística que se ha forjado bajo su paraguas y, a su vez, para cerrar el camino a las eventuales alternativas. Existen varias opiniones encontradas que tratan de explicar las dificultades habidas para vencer el parapeto. No vamos a entrar en ellas aquí, pero sí parece claro que se ha llegado a un punto en que no es posible o es muy difícil hacer otro urbanismo en Madrid sin revisar el PGOUM.

Algunas de las líneas estratégicas de la revisión que proponemos son:

- **Cancelar el eje desarrollista** sobre el que se formó el PGOUM´97. En su lugar, priorizar la intervención sobre la ciudad existente y frenar el crecimiento de la huella urbana.
- **Reconducir las llamadas grandes operaciones urbanísticas: Chamartín, Campamento y Sureste.** Respecto de la primera planteamos, como base de partida sobre la que armar un consenso, la recuperación de las determinaciones del proyecto *Madrid Puerta Norte*, con una corrección fundamental: la mayoría de las viviendas han de ser sociales en régimen de alquiler. Respecto de la tercera proponemos la acotación del ámbito a los antiguos recintos militares y su destino a la promoción de viviendas sociales en alquiler, actividades económicas y equipamientos. El resto de la zona habría de destinarse a la creación de un corredor ecológico entre la Casa de Campo y el curso medio del río Guadarrama. Respecto de la segunda nos remitimos al contenido de los escritos presentados por la FRAVM anteriormente, la última vez con motivo de las sugerencias a los avances de las MPG de Valdecarros, Los Cerros y ensanche de San Fernando: paralización de todos los desarrollos y evaluación de la cuantía de las eventuales indemnizaciones que hubiera de pagar el Ayuntamiento.
- **Reconstruir -hasta donde sea posible- el anillo verde de Madrid** mediante la clasificación de los suelos como no urbanizables.
- Fomentar la localización en los **suelos no urbanizables** de actividades como huertos, granjas escuela, agricultura periurbana...
- **Aumentar la red de equipamientos de la ciudad**, especialmente resolver los déficit de la red local. El nuevo PG, en particular, habrá de definir fórmulas para solucionar el problema de la obtención de suelos-espacios en las zonas saturadas, tales como los distritos céntricos. En éstos, además, habrá que favorecer

determinadas actuaciones de esponjamiento y la consecución de suelos para incrementar la muy deficitaria dotación de zonas verdes.

- **Delimitar las áreas que requieren intervenciones de reforma, renovación o rehabilitación.** Prestar especial atención a los barrios vulnerables con necesidades de intervención en materia de desamiantado, accesibilidad a los edificios residenciales y eficiencia energética.

- **Definir -junto con otras áreas de la política municipal- los instrumentos de incidencia en los mercados de suelo e inmobiliario** a fin de combatir el encarecimiento de los precios y las prácticas de monopolización de la propiedad y de retención del desarrollo del planeamiento. En tal sentido, apuntamos como fundamentales la delimitación de bienes sujetos a tanteo y retracto, expropiación por razones de urbanismo, reservas de terrenos para la ampliación del patrimonio municipal de suelo...

- **Actualizar el catálogo de bienes protegibles.**

- **Proteger los usos residenciales frente a la terciarización y a la instalación de viviendas de uso turístico.** Respecto a estas últimas planteamos que, en ningún caso, puedan ubicarse contiguas o por encima de las viviendas. La instalación de usos no residenciales en los edificios ha alterado gravemente la funcionalidad y las características de los barrios céntricos, en particular, ante la pasividad -durante décadas- de los medios de disciplina urbanística del Ayuntamiento.

- Concretar una estrategia de difusión de la centralidad a la periferia y, muy especialmente, una **estrategia de reequilibrio territorial.** Aparte otras medidas de carácter educativo, cultural, etc., desde el punto de vista urbanístico es esencial lograr la generación de actividad económica y empleo en los distritos del Sur y Este.

- **Reurbanización e interbloques**

Los recortes presupuestarios han supuesto un acusado bajón de los trabajos de conservación y mantenimiento de los espacios públicos, con el consiguiente deterioro de las aceras, calzadas, plazas, parques, zonas verdes... Es necesario abordar un plan de subsanación.

A ello se suma el abandono de un buen número de los llamados espacios interbloque, especialmente en los polígonos de promoción pública de los años 50-80 (los *barrios IVIMA*). En ellos, además de la ejecución de la obra de adecentamiento, con harta frecuencia es necesario aclarar la titularidad, completar el planeamiento, restablecer la legalidad...

### 3. MEDIO AMBIENTE

### 3.1. INTRODUCCIÓN

Lo que sigue a continuación es una batería de propuestas divididas en seis apartados que la FRAVM considera prioritarios, de entre los diferentes ámbitos relacionados con el Medio Ambiente. Dos de ellos, calidad del aire y recogida de residuos sólidos urbanos reproducen las alegaciones que en su día presentamos ante proyectos del Ayuntamiento de Madrid.

### 3.2. MEDIDAS

#### 3.2.1. CONTROL AMBIENTAL

Proponemos crear un organismo municipal especializado en Madrid, pero también en todos los aytos de más de 50.000 habitantes, con suficiente margen de autonomía, como el Centro de Estudios Ambientales de Vitoria, el Observatorio del Medio Ambiente Urbano de Málaga o la Agencia Barcelona Ecología. Este tipo de centros permiten disponer de una información ambiental, para orientar la toma de decisiones políticas, tienen un valor incalculable para facilitar consensos institucionales, vertebrar trabajo técnico, permitir a las ciudades proyectarse hacia el futuro, sostener iniciativas de medio plazo y dotar de continuidad a las políticas más allá de las alternancias en el poder municipal.

#### 3.2.2. CALIDAD DEL AIRE

*Se inserta a continuación el texto de las alegaciones presentadas por la FRAVM al Plan de Calidad del Aire de la ciudad de Madrid.*

##### 3.2.2.1. Objetivos

El Plan enumera una serie de objetivos con los que es imposible no estar de acuerdo. Pecan de generalistas, tanto que más parecen declaraciones de buenas intenciones. Solo en dos enunciados hay un compromiso cuantificado.

Uno de ellos es moderadamente ambicioso: lograr una reducción del 40% de las emisiones totales (directas e indirectas) del GEI del municipio en 2030 respecto de 1990. Esto supondría pasar de 12.953 kt CO<sub>2</sub> eq a 7.771. Respecto de las emisiones registradas en 2014 tendríamos una disminución del 30%, que fue la tasa de descenso en el periodo 2007-2014. De tal modo, se espera un ritmo de mejora más lento en los próximos 14 años, que el observado en el último septenio. Esto, en parte, puede justificarse porque, si la economía crece, entonces no cabe esperar el efecto o el aporte que tuvo la crisis.

Sea como sea, el Plan debiera concretar mucho más e incluso, cuando sea posible, cuantificar los objetivos. Igual que se establece el compromiso de reducir el 50% de las emisiones GEI causadas por la movilidad urbana en 2030, respecto de 2012, habría que enunciar metas respecto de las emisiones de los grupos SNAP 2 (residencial, comercial, institucional), 8 (sistema aeroportuario), 9 (gestión de residuos) y 6 (uso de compuestos fluorados). Asimismo, el Plan debiera incorporar un capítulo específico acerca de los malos olores, especialmente de los causados por el complejo de Valdemingómez, por las EDAR y por los tanques de tormentas. La omisión de este asunto constituye probablemente la mayor laguna del Plan A. Otro tema a considerar, de acuerdo con las alegaciones de las muchas asociaciones vecinales, es el impacto del polvo y humos generado por las obras en la vía pública y en las obras de

rehabilitación edificatoria y la nueva construcción.

### 3.2.2.2. Medidas de movilidad sostenible

El cuadro de medidas que se propone en el documento, en general, nos parece correcto. Proponemos añadir las siguientes medidas:

- **Creación de APR, zonas 30 y áreas de calmado del tráfico en la periferia.** Esta estrategia no tienen que limitarse al distrito Centro o a la almendra central. Es extensible a un buen número de tejidos residenciales periféricos. En esa dirección planteamos que se elabore un programa específico: identificación de ámbitos posibles, evaluación de medidas aplicables... De manera muy particular insistimos en la necesidad de que cada actuación incorpore un proceso participativo con el vecindario de las áreas objeto de actuación.
- **Construcción y mejora de los accesos de los nuevos barrios** (PAUS de Carabanchel, Vallecas, Sanchinarro, Montecarmelo, Las Tablas...) a la red de gran capacidad. Esta medida evitaría los largos recorridos que hacen los coches y los embotellamientos y la consiguiente contaminación que ello provoca.
- **Aplicación de medidas de rediseño de los grandes viarios** de los nuevos barrios que permitan reducir las altas velocidades, así como ganar espacio para bulevares, carriles bici...
- Creación de ***caminos seguros al cole***.
- **Rescatar los aparcamientos municipales rotatorios** según vayan venciendo las concesiones y transformar plazas rotatorias en plazas para residentes.
- **Revisar el Programa Municipal de Aparcamientos Disuasorios.** Ya en su momento, la FRAVM presentó un escrito de alegaciones a dicho programa. No fue tomado en consideración. En él hacíamos, por una parte, hincapié en que los aparcamientos disuasorios deben localizarse fuera de Madrid, lo más cerca posible de los orígenes de los viajes. Para ello se habrán de establecer los convenios y acuerdos oportunos con los municipios metropolitanos y con el Consorcio Regional de Transportes. Por otra parte, cuestionábamos la eficacia o idoneidad de algunos de los emplazamientos elegidos, toda vez que se localizan muy dentro de la trama urbana y están ligados a viajes originados en Madrid. Tal es el caso de Fuente de la Mora, Pitis, Valdebebas...
- **Ampliación de la red de transporte público.** Ésta es con mucho la línea de acción más apoyada por las asociaciones vecinales. Así:
  - Creación de la segunda circular de metro y prolongaciones hacia Atocha y Cuatro Vientos de la L-11, de la L-3 hasta El Casar, de la L-2 hasta el barrio de Rejas, pasando por La Peineta...
  - Unión de las L-5 y L-8 en San Severo o Los Coronales...
  - Plan de supresión de barreras arquitectónicas: dotación de ascensor en todas las estaciones de las redes de metro y cercanías.
  - Enlace en la red de cercanías del corredor del Henares con Chamartín a través de la estación de O'Donnel.
  - Planificación y desarrollo de la línea transversal este-suroeste del plan de Cercanías.
  - Apertura de nuevas estaciones/apaderos en varias de las líneas existentes

del cercanías: en la c/ Sepúlveda, c/ Valmojado-Seseña, avda del Planetario...

- Reordenación y creación de nuevas líneas de la EMT, considerando las numerosas demandas vecinales relativas a:

- Las conexiones con los equipamientos sanitarios, especialmente los centros de especialidades y los hospitales.
- Las circulares distritales.
- Frecuencias.

- Creación de los carriles o plataformas reservadas para bus en las autovías de entrada/salida a Madrid.

### 3.2.2.3. Medidas de regeneración urbana

Como en el caso anterior, las medidas que se contemplan en el Plan A nos parecen correctas. Añadimos algunas otras o hacemos diversas consideraciones sobre las propuestas.

- **Plan MADRE.** Es un buen plan en cuanto al diseño de las ayudas y las cuantías. Debiera mejorar mucho en relación a la gestión, especialmente en aspectos tales como los plazos de concesión de licencias y los plazos de aprobación y notificación de las solicitudes de ayuda.

- **Plan Regenera.** El Plan A no se hace eco de éste, aun cuando está dando sus primeros pasos. Junto con el conjunto de actuaciones en los espacios públicos, es una herramienta básica para desarrollar medidas encaminadas a reducir el consumo energético, incorporar energías alternativas o reverdecer los barrios. La principal laguna del Plan Regenera es la desatención de los espacios interbloque de los tejidos de bloque abierto periféricos.

- **Completar el sistema de grandes parques** con la terminación de La Gavia, O'Donnell...

- **Impulsar, promover la reforestación y la agricultura periurbana** en el anillo no edificado del término municipal, con especial atención a espacios como La Mina del Cazador, Campamento, Sur de Villaverde, tramo Sur del Manzanares, Sur de Villa de Vallecas, desarrollos del Sureste...

- **Generar corredores verdes ferroviarios** y viarios (M-40, radiales, M-500...).

- Impulsar el uso de las azoteas, muros, fachadas... como **soporte de la vegetación**.

- Elevar la exigencia a las **explotaciones mineras** para que repongan los terrenos sobre los que trabajan y, en general, a las industrias (cementeras, galvanizados...) para que minimicen las emisiones.

- Revisar ordenanzas municipales relativas a los **impactos de las obras**: polvo, emisiones...

- **Refuerzo de los servicios de vigilancia** y policía urbanística contra los vertidos ilegales de escombros y otros residuos.

- Aplicación de las medidas acordadas en la mesa de concertación de la **limpieza viaria** y de otras encaminadas a hacer de Madrid una ciudad limpia. Entre tales medidas son básicas las relacionadas con obligar a las empresas adjudicatarias a cumplir con sus deberes, así como dar los pasos necesarios para abordar la

remunicipalización del servicio.

#### 3.2.2.4. Malos olores

La omisión de este tema es una laguna del Plan A que debe ser subsanada sin excusa.

Proponemos:

- Avance en la elaboración de un plan municipal **Residuos Cero**.
- **Mejora general del sistema de recogida de RSU**, sobre todo de los impactos de los contenedores en la vía pública (suciedad en el entorno, malos olores...).
- Reducción progresiva de la materia a quemar en la incineradora hasta poder abandonar la **incineración** como método de valorización energética, en una primera fase, y como método de destrucción de residuos en una segunda, con el horizonte de no renovar la concesión de la explotación en 2025.
- **Supresión de la valorización energética** como método de aprovechamiento del gas de vertedero, pasando en su totalidad a ser inyectado en la red de gas natural.
- Aplicación de las medidas correctoras propuestas por los dos estudios **olfatométricos de Valdemingómez**. Realización de controles de olores en emisión e inmisión una vez al mes durante el primer año, cada dos meses en el segundo año y cada tres en los 5 años siguientes. Empleo de técnicas olfatométricas apropiadas y avaladas por la comunidad científica.
- **Dotar a la policía municipal de olfatómetros** de campo “nasal ranger” para que midan los episodios de mal olor en el momento que son detectados y denunciados por los/as vecinos/as.
- **Plan de desmantelamiento de la depuradora de La China** en los términos que las autoridades municipales comunicaron a las entidades vecinales de Usera y Villaverde.
- Adopción de medidas correctoras de los **malos olores de las EDAR** y de los tanques de tormentas.

#### 3.2.2.5. Otros

En este apartado destacamos tres propuestas:

- Revisión del **sistema de medición de la calidad del aire** en un doble aspecto: inclusión de nuevos contaminantes en las mediciones y justificación con criterios científicos solventes de la localización de las estaciones que dé respuesta al descrédito actual.
- Concertación del **Plan A** con los planes y medidas de la Comunidad de Madrid y de los ayuntamientos metropolitanos.
  - Exigencia a las autoridades aeroportuarias para la elaboración de un Plan Especial de Reducción de la Emisiones Contaminantes asociadas a los **aeropuertos de Cuatro Vientos y de Barajas**.

### 3.2.3. RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

*Se inserta a continuación el texto de las alegaciones presentadas por la FRAVM a la Estrategia de Residuos de la Ciudad de Madrid 2018-2022.*

1. En primer lugar, tenemos que agradecer al Ayuntamiento de Madrid el esfuerzo por publicar datos de la situación real de la gestión de residuos en esta ciudad, rompiendo la inercia mantenida por otras administraciones de ocultar sistemáticamente la realidad, lo que impide afrontar las dificultades existentes y proponer medidas adecuadas para superarlas.

En este sentido, creemos que habría que destacar datos como que el 33,94% de los residuos que se generan en la Ciudad de Madrid son envases, o que los envases son el 29,04% de la fracción resto de residuos mezclados, que la recogida selectiva en Madrid es de tan solo un 15,34%, que se están llevando a vertedero sin tratar el 19% de los residuos, que sólo se recupera el 4,3% de los materiales de la fracción resto, o que se depositan en vertedero o bien directamente o después de su tratamiento el 55,34% de los residuos y que finalmente sólo se están reciclando el 19,6% de los residuos.

2. Con respecto a los **objetivos estratégicos** del plan, queremos indicar que el objetivo recogido en la meta 3 de “Recuperar para la reutilización el 2,30% del total de residuos preparados para el reciclaje y la reutilización en 2022” nos parece insuficiente. Entendemos que es muy conveniente el establecimiento de un objetivo diferenciado de reutilización, como así se hace en la estrategia, pero sería necesario que dicho objetivo se situara en el 5%, como venimos proponiendo las organizaciones ecologistas, como un primer paso para salir de este modelo económico del usar y tirar y acercarnos a un modelo de economía circular donde la reutilización debe tener un papel predominante si queremos hacer un uso eficiente de los recursos.

Por otro lado, aunque se establece un objetivo estratégico sobre la recogida del biorresiduo que incluye la implantación de la recogida selectiva para el 100% de los ciudadanos para recoger de manera selectiva el 49% de los residuos orgánicos en 2022, sería necesario el establecimiento de objetivos cuantitativos específicos para el compostaje doméstico y comunitario, así como para el compostaje. Entendemos que en este sentido un objetivo global del 10% sería adecuado, por medio del incremento de los puntos de compostaje doméstico y comunitario, incremento de la red de huertos urbanos y del agrocompostaje.

En cuanto al objetivo estratégico de recogida selectiva y reciclaje del 54% para 2022, es sin duda insuficiente y muy alejado de las experiencias más exitosas que desde la red de municipios de residuo cero se vienen desarrollando en más de 400 municipios en Europa, alcanzando objetivos de recogida selectiva cercanos al 80%, aplicando sistemas de recogida puerta a puerta, sistemas de pago por generación e implantando recogidas selectivas de otras fracciones que hasta el momento son testimoniales en la ciudad de Madrid.

Otra de las metas incluida en los objetivos estratégicos es la de avanzar hacia el tratamiento de la totalidad de residuos antes de su depósito en vertedero para 2022. Hay que recordar que el tratamiento de la totalidad de los residuos antes de su depósito en vertedero no es una opción, sino una obligación recogida en el artículo 23 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, vigente. Por

tanto, esta estrategia debe incluir este objetivo como obligatorio y asegurar su cumplimiento.

3. Dentro del programa sectorial dedicado a las **actuaciones sobre prevención y reutilización**, además del establecimiento del 5% como objetivo de reutilización, ya comentado, se debe concretar las actuaciones de adaptación de los puntos limpios para pasar a ser centro de recuperación y preparación para la reutilización de los residuos, fundamentalmente dirigidos a incrementar la reutilización de textiles, RAEE y muebles. En este sentido las propuestas de mejora de los puntos limpios existentes y el establecimiento de mejoras en el diseño para los nuevos puntos limpios que se construyan, debería también incluir la actuación sobre algunos de los puntos limpios existentes de forma inmediata que inicie ese necesario camino de adaptación de los puntos limpios, pasando de ser puntos de recogida de residuos a centros de tratamiento en los que se priorice la reutilización. Por tanto, se debe establecer un calendario de actuaciones en algunos de los puntos limpios ya existentes, de forma inmediata, que sirvan de experiencias piloto para la futura configuración de los puntos limpios en un marco de economía circular.

En este mismo apartado de la estrategia se incluyen propuestas para desarrollar campañas en colaboración con el sector comercial y el sector HORECA. Entre otras, para reducir el uso de agua embotellada y por tanto la reducción de los residuos de envases. Sería necesario que se apostara decididamente por parte del Ayuntamiento de Madrid por realizar una campaña a favor del uso del agua del grifo, en jarras de agua, en hoteles, restaurantes y cafeterías, así como en edificios públicos municipales para que se ofrezca de forma gratuita agua del grifo y se evite el uso de agua embotellada, realizando los cambios que sean necesarios en las ordenanzas municipales.

Coincidimos con la Estrategia que el compostaje comunitario y autocompostaje son elementos clave para la reducción de los biorresiduos. Sin embargo, las actuaciones recogidas en la *Actuación 4. Promover el compostaje comunitario* no son nada ambiciosas y totalmente insuficientes. Estas actuaciones no pueden reducirse únicamente a experiencias en huertos comunitarios, huertos escolares y a zonas de compostaje barriales, sino que es necesario integrar (con carácter obligatorio) una amplia red de zonas de compostaje que incluya todas las zonas verdes, centros educativos (no solo los que tengan huerto escolar), comunidades vecinales con áreas cerradas (normalmente con jardines propios), instalaciones deportivas, así como otras instalaciones públicas y privadas generadoras de altos porcentajes de biorresiduos procedentes de su actividad (centros de mayores, centros militares, centros universitarios, etc.). Además, el programa debe incluir medidas para la implantación del autocompostaje obligatorio en todas las viviendas unifamiliares con jardín (de todos los barrios y distritos de Madrid, no sólo aquéllos con mayor concentración). Estas medidas pueden servir para alcanzar el objetivo global del 10% de compostaje doméstico y comunitario que proponemos.

Consideramos que, aunque sea positiva y muy necesaria la participación ciudadana en la gestión del compostaje comunitario y muy útil la formación de los llamados "maestros compostadores", una actuación ambiciosa debe involucrar necesariamente al personal de parques y jardines y otro personal profesional propio en el mantenimiento de los nodos de compostaje en espacios públicos.

Hay que señalar que el texto presentado en la Estrategia utiliza datos que no se corresponden con la realidad actual de Madrid (ver página 83). No es cierto que existan 30 nodos de compostaje comunitario en la ciudad en seis distritos. Este

número a fecha de octubre de 2018 se reduce a uno, en el distrito de Hortaleza. En cuanto a los **huertos urbanos**, en la actualidad existen más de 60 huertos agrupados en la Red de Huertos Urbanos Comunitarios de Madrid. Sin embargo la realización de compostaje comunitario es bastante testimonial en la mayor parte de los casos; en los menos se trata de actividades aisladas, autogestionadas y sin contar con apenas incentivo por parte del Ayuntamiento.

En el programa de reutilización y recuperación de ropa y textil, estando de acuerdo con las propuestas de ampliación que se proponen, sería necesario que se establecieran objetivos cuantitativos en cuanto a número de contratos a realizar, cuantificar el número de nuevos contenedores que se instalarán.

También sería necesario cuantificar las actuaciones con respecto al aumento significativo de la reutilización de muebles y enseres para poder valorar si son suficientes para conseguir el aumento significativo que se propone.

4. Con respecto al **programa de implantación de la recogida selectiva de biorresiduos**, entendemos que el objetivo propuesto de recoger de manera selectiva el 45% en 2022, es claramente insuficiente si además se pretende reducir la cantidad de materia orgánica que acaba en vertedero.

Llama la atención que se proponga garantizar que se genere un recurso de suficiente calidad, reduciendo el nivel de impropios cuando el Ayuntamiento de Madrid está optando por utilizar contenedores de recogida de materia orgánica abiertos que ya se conoce cuales van a ser sus resultados en cuanto a nivel de impropios por otras experiencias llevadas a cabo en otros municipios o mancomunidades de tratamiento.

Teniendo en cuenta las experiencias conocidas de recogida selectiva de materia orgánica, sólo las recogidas puerta a puerta y los contenedores cerrados con acceso restringido aseguran un nivel de impropios lo suficientemente bajo como para poder producir un compost de calidad que se pueda utilizar en agricultura. Por tanto proponemos que sean estas opciones de recogida puerta a puerta y contenedor cerrado las que se incluyan en la estrategia de residuos del Ayuntamiento de Madrid, además de las relacionadas con el compostaje doméstico, comunitario, agrocompostaje, huertos escolares, etc.

Ya que en un primer momento la fracción orgánica de recogida selectiva se gestionará en las instalaciones ya existentes en el Parque Tecnológico de Valdemingómez se debe asegurar que dichas instalaciones realizan el proceso de biometanización y compostaje en instalaciones cerradas para evitar la generación de olores que tan graves problemas está ocasionando a los vecinos de los barrios cercanos a dichas instalaciones.

5. Sobre la **recogida selectiva** queremos decir, además de que nos parece insuficiente el objetivo propuesto del 52% de preparación para el reciclaje, sería muy conveniente, además de la aplicación de sistemas de recogida complementarios como los sistemas de depósito devolución y retorno de envases; el incremento de otras recogidas; la aplicación de la responsabilidad ampliada de los productores a otras fracciones de residuos a las que ahora no se le aplica como los textiles, los muebles y enseres; y la conversión del contenedor amarillo en un contenedor de materiales reciclables. Esta propuesta, que se incluye en la estrategia del Ayuntamiento de Madrid, debe acompañarse con la reconversión de las plantas de clasificación de envases del

Parque Tecnológico de Valdemingómez en plantas de clasificación de materiales reciclables, como así se apunta en la Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid, aunque con una exigencia de eficacia muy por debajo de lo necesario.

El objetivo de recogida selectiva de papel y cartón, que se establece en un 45% para 2022, es claramente insuficiente, ya que ni siquiera alcanza el 50% exigible para 2020 en la normativa estatal y europea. En este sentido y para poder mejorar estos datos de recogida selectiva se hace necesario ampliar lo que ya se ha puesto en marcha sobre recogida de papel y cartón comercial puerta a puerta en zonas de elevada concentración comercial ampliándolo a otras zonas de menor concentración comercial que aseguren la recogida adecuada de este residuo que de otra forma acabará en vertedero.

El objetivo de recogida separada de vidrio que se establece es de un 38% de este residuo. Es claramente insuficiente por las mismas razones. Llama la atención que en los apartados de diagnóstico se indique que en estos momentos se está recogiendo el 60% de los envases de vidrio y el objetivo que se proponga sea el 38%. Del mismo modo la recogida puerta a puerta de envases de vidrio, sin duda mejorará este objetivo si se va ampliando a otros distritos, además de los ya incluidos en este momento.

Además de mejorar la frecuencia de recogida de los contenedores de vidrio, que se propone en la estrategia, se debería revisar la contenerización para decidir si es necesario el incremento del número de contenedores en la calle.

Con respecto a la recogida selectiva de envases ligeros, sólo se plantea estudiar las mejores soluciones, cuando es necesario poner medidas eficaces que ya se sabe que funcionan y que pasan por complementar el sistema de contenedores en la calle, cuyos resultados siguen estancados y como consecuencia generando un volumen importante de abandono de envases en la vía pública o en el medio natural, así como pasando a formar parte de la fracción resto y acabando en muchos casos en vertedero o incinerándose.

Dentro de estas actuaciones para mejorar las recogidas selectiva, se plantea la realización de un estudio sobre las mejores soluciones de recogida selectiva tanto para mejorar la contenerización como valorar las posibilidades de sistemas como el SDDR. Sin duda una reflexión y estudio sobre los sistemas de recogida es necesario pero no se debe olvidar que más allá de las soluciones tecnológicas, son los sistemas de recogida puerta a puerta y aquellos que se apoyan en medidas de pago por generación los que mejores resultados obtienen. En este sentido, los sistemas de depósito, al poner un valor económico a los residuos de envases vacíos, mejoran los resultados de recogida y la calidad de los materiales recuperados.

Las actuaciones para la mejora de la segregación de los residuos de limpieza viaria y parques y jardines se centran exclusivamente en propuestas para mejorar la gestión de los residuos vegetales, lo que sin duda es importante, pero olvidan que los residuos de limpieza viaria también siguen acabando en vertedero sin recibir ningún tratamiento. Por tanto es necesario segregarse los residuos de parques y jardines de los residuos de limpieza viaria pero se debe asegurar que ambos flujos reciben un tratamiento adecuado de recuperación de materiales y no acaban en vertedero o incinerándose.

En la misma actuación a que nos referimos en el apartado anterior se propone fomentar el compostaje del residuo de poda y jardinería en los propios parques o en plantas específicas. Debemos tener en cuenta que en la medida que se incremente la

recogida selectiva de materia orgánica será necesario que estos restos de poda y jardinería se utilicen como estructurante en los procesos de compostaje doméstico, comunitario, en el compostaje en huertos y también en los procesos de compostaje en plantas de mayor tamaño y, por tanto, habrá que priorizar sus usos y tratamientos.

Con respecto a la recogida selectiva de nuevas fracciones, aunque el Ayuntamiento de Madrid ya ha iniciado la recogida selectiva de aceite doméstico usado, sería necesario incluir actuaciones concretas para ampliar dicha recogida, organizando la recogida puerta a puerta de este residuo en domicilios y a grandes generadores.

6. La **mejora en las instalaciones de tratamiento** en Madrid es otro de los objetivos de Estrategia de Residuos. En este sentido las propuestas en torno a la reducción en 2022 de la incineración de residuos con un horizonte de cierre de la Incineradora Valdemingómez en 2025 son muy positivas aunque, sin duda, todos los ciudadanos de Madrid esperamos que estos plazos puedan acortarse. En este sentido es urgente que una vez aprobada la Estrategia de Residuos se elabore un plan de cierre con la participación de las organizaciones sociales, vecinales y ecologistas que venimos pidiendo su cierre.

Dentro de la actuación para asegurar el tratamiento progresivo de la totalidad de los residuos, se debe incluir también, como ya hemos comentado, los residuos que provienen de la limpieza viaria.

Nos parece absolutamente insuficiente que dentro de la actuación para incrementar la recuperación de materiales técnicos de la fracción resto se prevea que a partir de 2020 se recupere el 10% de los residuos de la fracción resto que entran en el Parque Tecnológico de Valdemingómez. No es asumible que se acepte que el 90% de los materiales que componen la fracción resto terminen en vertedero o incinerándose.

Queremos manifestar nuestra total oposición y entendemos que es una grave contradicción de la Estrategia de Residuos del Ayuntamiento de Madrid que mientras que se plantea el cierre de la Incineradora de Valdemingómez establezca una actuación para la optimización de la valorización energética, en la que se propone realizar un estudio que analice las posibles tecnologías de valorización energética y viabilidad y aplicación a los diferentes flujos de rechazo del Parque Tecnológico de Valdemingómez. La solución a la gestión de la fracción resto no es la incineración de los rechazos o la producción de combustible derivado de residuo sino la reducción de los volúmenes de residuos que se gestionan como fracción resto de residuo mezclado. Por tanto la solución a la fracción resto es la mejora de las recogidas selectivas y la eficiencia de los tratamientos. No es admisible que en Madrid el 85% de los residuos se recojan como fracción resto de residuos mezclados o que la eficacia de las plantas de clasificación de envases sea del 50% o que la eficiencia de las plantas de tratamiento mecánico biológico no alcance ni el 5% de los residuos que entran en estas plantas.

Apoyamos la descentralización de las instalaciones de tratamiento en zonas industriales de Madrid como se propone en la Estrategia de Residuos, si bien con este planteamiento se condena al Sur y Este de la ciudad a ser una vez más el receptor de estas infraestructuras. Entendemos que se debe hacer un enfoque que contemple un mayor y mejor reparto territorial en la ciudad de estas infraestructuras, por lo que al menos deberían situarse en zonas con buenas comunicaciones, como nudos de conexión ferroviaria y de carreteras, no sólo en polígonos. Igualmente se debería ir pensando ya en una subdivisión de la ciudad en cuatro zonas, en un principio, y progresivamente alcanzar los 21 distritos, para que en todo el territorio de la ciudad se dediquen espacios e infraestructuras a la recepción, clasificación, y gestión de la

fracción papel, orgánica y envases y ¿por qué no? la de resto también. No entendemos por qué no podría haber un espacio como el descrito en la futura Operación Chamartín, que se encargase de hacer una buena gestión de los residuos de ese futuro desarrollo, por ejemplo, y así con otras zonas del norte de la ciudad. El compostaje descentralizado en plantas de compostaje industrial de tamaños medios que eviten que el Parque Tecnológico de Valdemingómez sea el único lugar de gestión de residuos en el municipio de Madrid sería una de las posibles medidas de descentralización del tratamiento.

7. En el **Tratamiento al Servicio de la Economía Circular**, concretamente en las actuaciones referidas a los **malos olores** o contaminación odorífera del PTV, la estrategia menciona que *“el tratamiento en el Parque tiene que proponerse disminuir estos problemas y mitigar de manera urgente el impacto de los olores y de poner las bases de un Valdemingómez orientado hacia el residuo 0”*, pero no termina de fijar ningún objetivo. Entendemos que el objetivo a fijar debería ser *“eliminar la contaminación odorífera o reducirla hasta umbrales de no afectación”*. Para ello, se han de cifrar dichos umbrales y proponemos que se utilicen las normas que en otros países europeos se usan, concretándose en número de horas diarias, semanales o mensuales. Para ello, se hace imprescindible contar con una ordenanza sobre malos olores que establezca con concreción límites, protocolos de actuación y medidas correctoras en cada caso, al menos para instalaciones de tratamiento de residuos, como vertederos, plantas de clasificación y tratamiento, y otras como depuradoras, estanques de tormenta, etc, así como sanciones a las empresas concesionarias en caso de malas prácticas o desatención de los protocolos marcados.

En la Actuación 35, “Mejora en el seguimiento de olores del PTV” , proponemos que se cambie “mejora” por “optimización” pues este es el enfoque que vemos correcto. No basta con tener un buen sistema de seguimiento, que actualmente no tenemos, sino de tener el mejor posible para un problema que afecta a derechos fundamentales del vecindario. En ese sentido, se hace imprescindible también, abrir el sistema a la participación de la ciudadanía y contar con las garantías necesarias para que sea transparente.

En Actuación 36, “Minimización de los olores del PTV”, entendemos que debe titularse “Eliminación de los olores del PTV” o añadirse al final del actual título “hasta umbrales de no afectación”, por las razones que ya hemos comentado más arriba. Así mismo, en la introducción de este apartado, se dice *“actuaciones y medidas correctoras que se considere necesario implementar para lograr una **significativa reducción** de los olores susceptibles de generarse como consecuencia de los procesos presentes y futuros que se desarrollan en las instalaciones del Parque Tecnológico”* e insistimos que debe añadirse al texto, para ser creíble, la siguiente expresión: *“hasta alcanzar umbrales de no afectación”* así como el desarrollo de la necesaria ordenanza en materia de malos olores.

8. Dentro del apartado de **innovación y creación de empleo** se relacionan los diferentes agentes que pueden ser parte del esfuerzo por el desarrollo de una Economía Circular. Llama la atención que se incluya a las organizaciones vecinales, sociales, de consumidores o sindicales y no se mencione a las organizaciones ambientales o ecologistas.

9. En el programa de **coherencia y ejemplaridad**: contratación, compra pública y alineamiento de objetivos, se incluye una actuación para incluir el cumplimiento de los resultados alineados con la jerarquía de residuos en los

contratos de recogida y tratamiento de residuos. Sin duda seguir contratando empresas de gestión sin vincular los costes de dichos contratos con los resultados alcanzados de reutilización, recogida selectiva o reciclaje nos ha llevado a que estas empresas de gestión no tengan ningún incentivo para alcanzar elevados porcentajes de recuperación de materiales y a planificar sus modelos de negocio más cerca del traslado de residuos que de una gestión eficiente de los recursos. Esperemos que estos cambios, exigidos por las administraciones públicas mejoren los resultados globales de tratamiento y recuperación de materiales.

### 3.2.4 CONTAMINACIÓN ELECTROMAGNÉTICA

La FRAVM se suma al llamamiento realizado por 180 científicos y médicos de 36 países para declarar una **moratoria al despliegue de la quinta generación de telecomunicaciones, 5G**, hasta que los peligros potenciales para la salud humana y el medio ambiente hayan sido investigados por científicos independientes de las grandes empresas del sector. La 5G aumentará significativamente la exposición a los campos electromagnéticos (CEM) de radiofrecuencia (RF) respecto de la 2G, 3G, 4G, wifi, etc., ya existentes, toda vez que es efectiva a corta distancia, se transmite mal a través del material sólido. Por ello requerirá aumentar mucho el número de nuevas antenas y acortar la distancia entre ellas. Numerosas publicaciones científicas han demostrado que los CEM afectan a los organismos vivos y aumentan el riesgo de cáncer, daños genéticos, trastornos neurológicos, patologías del sistema reproductivo... Se ha de aplicar el principio de precaución: hay que parar hasta tener la evidencia de que no hay daño. Vale recordar la Resolución 1815 del Consejo de Europa (2011): “adoptar todas las medidas razonables para reducir la exposición a campos electromagnéticos... y en especial la exposición de los/as niños/as y jóvenes que al parecer corren el mayor riesgo de tumores de cabeza”.

En tal sentido, tanto la Comunidad de Madrid como los ayuntamientos pueden y deben:

- Instar a la UE y al Gobierno de España a tomar las medidas razonables para **detener la expansión de los CEM de RF de la 5G** y emprender los estudios oportunos, realizados por científicos independientes de la industria de las telecomunicaciones, para asegurar que la radiación causada por la 5G (y por las demás) no son dañinas para las personas y, en particular, para bebés, niños/as y mujeres embarazadas.
- Fomentar en su ámbito la **realización de estudios sobre los efectos sobre la salud** y el medio ambiente de las radiaciones y la divulgación de los resultados.
- Elaborar **mapas de ubicación de las antenas de telefonía móvil** en cada polígono o área territorial, estableciendo de manera muy concreta las distancias respecto de centros escolares y centros hospitalarios. Acompañarlos de la realización de estudios epidemiológicos.
- Elaboración de **ordenanzas reguladoras de la instalación de antenas de telefonía móvil**. Es verdad que las presiones del lobby de las compañías de la telefonía móvil han logrado que el marco competencial en estos asuntos sea muy restrictivo y que, además, les conceda unos privilegios inauditos. No obstante, las administraciones local y regional no están inermes frente a esa situación. Deben emplearse a fondo para influir y condicionar las localizaciones de las antenas, en lugar de asistir pasivamente al festín.

Por otra parte, demandamos la terminación en el próximo cuatrienio del **plan de soterramiento de los tendidos eléctricos** de alta tensión en zonas urbanas. Y asimismo demandamos:

- La **clausura y traslado de los transformadores eléctricos situados en bajos y sótanos de edificios** residenciales por sus innegables riesgos de accidentalidad y contra la salud de las vecinas y vecinos.
- La elaboración de **planes de eliminación de los tendidos aéreos de media tensión**: sobrevuelan los tejados, las calles, los parques...

### 3.2.5. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Proponemos:

Ámbito autonómico:

- Aprobar una **ley del ruido autonómica**, donde se reduzcan los valores máximos que la ley estatal establece.
- **Eliminar la Declaración Responsable** para actividades LEPAR, con el fin de proteger la libre competencia y a la ciudadanía.
- Promover la vuelta al mercado del alquiler de larga duración las **viviendas catalogadas de turísticas**.

Ámbito de la ciudad de Madrid:

- Recuperar la **patrulla verde** en toda la ciudad, policía especializada en el control de ruido.
- Aprobación de una **ZPAE** que no mantenga los valores acústicos existentes, reduciendo el ruido del ocio nocturno a los niveles legales.
- Aprobar una **ordenanza de terrazas**, dirigida a garantizar la vida residencial en lugares con saturación de esta actividad.
- **Limitar el uso de los mercados municipales** en zonas del Centro a la actividad de servicios propios de su nombre restringiendo el uso de eventos molestos

El ruido en los centros de muchas ciudades de nuestra Comunidad debe de ser considerado ya como un problema de salud pública cuyos efectos son equivalentes a los de la contaminación atmosférica química. El desconocimiento de la población en general y de las Administraciones en particular de las implicaciones del ruido sobre la salud de los ciudadanos es uno de los principales problemas que existen a la hora de atacar el problema y reducir los niveles de ruido, por lo que se hace necesario actuar sobre el ruido de forma urgente.

Los **centros históricos**, pero también otras partes de la ciudad, se han convertido en zonas donde vivir es complicado debido al ruido generado por la masificación hostelera intensiva, cuyo actividad en materia del ruido está legislada pero la poca vigilancia al respecto hace que los residentes de estas zonas tengan que emplear muchos esfuerzos en luchar contra la dejadez de los poderes públicos y los

empresarios que, con frecuencia, entienden que la actividad económica es prioritaria frente a la calidad de vida en el propio domicilio.

La invasión del espacio público, ya de por sí escaso, con la instalación masiva de terrazas ocasiona múltiples problemas que requieren una nueva normativa de terrazas que sea más explícita que la actual Regulación del Espacio Público y Usos.

Igualmente, el uso que se está haciendo de algunos mercados municipales, donde se celebran eventos y celebraciones para captar clientela, conlleva un incremento del ruido en zonas residenciales ya de por sí saturadas. Parece que al hacerse en recintos cerrados no se molesta, pero lo cierto es que no se cumple con la insonorización necesaria para las actividades realizadas, además de lo que supone dar un uso diferente para que los mercados fueron concebidos y autorizados.

El disfrute de un tipo de ocio choca, en muchos casos, con derechos fundamentales de otras personas, como son la salud, la intimidad, un medio ambiente adecuado o la inviolabilidad del domicilio, entre otros.

Lo que hay detrás de este problema son *personas*, en la mayor parte de los casos, abatidas, cansadas, con problemas de relación en casa, frustrados por la actuación de los responsables, en resumen, personas a las que la diversión de otras les produce un profundo *sufrimiento* y una gran *indefensión* que termina con su expulsión y la aparición, en su lugar, de inversores sin escrúpulos (fondos buitres) que degradan y condenan definitivamente a los barrios y su identidad.

Por otro lado, el uso y abuso de la Declaración Responsable en vez de la licencia previa está conllevando una escalada de los incumplimientos para las actividades LEPAR que desconocidas hasta su implantación. En la práctica se hace casi imposible el cierre de una actividad y se da la paradoja muy extendida de que las actividades, para evitar el cierre, recurren a la presentación continuada de DR al dictarse el cierre y clausura del establecimiento.

Así pues los poderes públicos municipales y autonómico deben hacer un diagnóstico urgente sobre el ruido y la salud, tomándose las siguientes medidas

- La Asamblea de Madrid debería **abolir la Declaración Responsable para la autorización de actividades LEPAR**, volviendo al sistema de Licencia Previa, que no debería superar los seis meses de tramitación, para la apertura de la actividad. En el periodo de entrada en vigor de esta medida, se debería crear un mecanismo para limitar la presentación de DR encadenadas que actualmente permite la continuidad de una actividad, que los ayuntamientos han comprobado dañina para la salud y que parte de DRs ineficaces.
- **Aumentar el control sobre las actividades denunciadas** y establecer una oficina única con protocolos claros en los ayuntamientos donde las concejalías de Medio Ambiente, Policía y Urbanismo coordinen sus esfuerzos en la consecución de evitar que las actividades molestas se perpetúen.

### 3.2.6. LIMPIEZA VIARIA

*Se incluyen a continuación las propuestas de la FRAVM en la Mesa de la Limpieza convocada por el Ayuntamiento de Madrid en 2016.*

En los últimos 18 meses el estado de limpieza de Madrid no ha mejorado sustancialmente, pese a los distintos intentos del Ayuntamiento por reconducir este problema.

En la Mesa de la Limpieza, espacio de diálogo donde los distintos agentes sociales estamos exponiendo nuestro punto de vista y propuestas para resolver esta situación, hemos recibido información detallada del funcionamiento de los contratos integrales, de sus condiciones, de su sistema de evaluación y de las posibles formas de resolverlos.

Tras los detalles expuestos en la primera sesión de la mesa, nos reafirmamos en la necesidad de resolver los contratos integrales de los 6 lotes tan pronto como le sea posible hacerlo al Ayuntamiento. Somos conscientes de que previamente se deberán preparar las condiciones para que su resolución sea lo menos gravosa para la ciudad, que Madrid no quede desatendida y que el servicio resultante pueda ser asumido por las arcas municipales y la organización correspondiente del área de Gobierno de Medio Ambiente. Pero lo que también es evidente es que esos contratos no están pensados para que Madrid esté limpio y, por tanto, no son los que necesita esta ciudad.

Los elementos que entendemos más importantes a atajar son los siguientes:

- **No existen los medios humanos suficientes para abordar el servicio en condiciones.** Sindicatos y gobierno municipal barajan cifras de pérdidas de empleo que van desde los 1800 a los 3000 puestos de trabajo desde los primeros recortes de 2010, cuando empieza a deteriorarse el servicio. A ello hay que añadir la falta de medios mecánicos para la limpieza (barredoras, sopladores, etc.) Por tanto, debería hacerse un dimensionamiento realista de las necesidades de personal y maquinaria, distrito a distrito, para establecer un plan que ponga en las calles el número necesario de recursos para el cumplimiento de los objetivos lógicos de limpieza viaria.

- **Reparto desequilibrado de las asignaciones presupuestarias entre distritos.** Los actuales 6 lotes establecen unas diferencias abismales entre distritos, llegándose a asignaciones de más del doble entre unos y otros. Este agravio comparativo evidente debe resolverse a la mayor brevedad, asignando un presupuesto equitativo a cada uno de los 21 distritos. Nuestra propuesta es que la ciudad tenga 21 lotes/contratos de manera que se avance hacia la descentralización del servicio, dando competencias a las juntas municipales para su organización y seguimiento. Otra opción que entenderíamos razonable sería la existencia de dos tipos de contratos, uno dirigido al centro monumental, que entendemos puede precisar de unos medios mayores, y otro para el resto de zonas, pero en ningún caso con las diferencias que presentan los contratos actuales.

- La actual unión de los servicios de limpieza viaria y mantenimiento de parques y jardines en los contratos integrales, por nuestra experiencia, funciona en **detrimento del mantenimiento de parques y jardines.** En nuestra encuesta y otros análisis hechos por las asociaciones vecinales, el servicio de mantenimiento de parques y jardines es de los más insatisfactorios. Entendemos que son dos servicios diferentes, que deben tener contratos diferentes. Debería reforzarse en personal y maquinaria el servicio de mantenimiento de parques y jardines. El estado de los sistemas de riego, de praderas, y zonas teóricamente verdes es, en muchos casos, deplorable. Cada distrito necesita de un censo de espacios y elementos deteriorados y un plan para repararlos y garantizar su mantenimiento posterior de forma continuada.

- **Los indicadores establecidos para validar el servicio de limpieza viaria no establecen la limpieza de todas las calles de un distrito**, dejando sin obligación el baldeo o incluso la limpieza de calles secundarias. Esto es del todo inaceptable, más aún cuando este criterio no se establece de igual manera para el pago de impuestos y tributos municipales. Entendemos que los contratos de limpieza viaria deben incluir entre sus objetivos la limpieza de todas y cada una de las calles de cada distrito, estableciendo un número mínimo de actuaciones concretas por semana y/o mes (barrido, baldeo, limpieza de hojas, vaciado de papeleras, etc.), un nº de personal y medios materiales para poder cumplir de forma realista estos objetivos y unos indicadores relacionados con los objetivos, que nos permitan medir de forma gradada su cumplimiento. En este sentido surge un problema relacionado, que es el altísimo número de m<sup>2</sup> de zonas interbloques no recepcionados por el ayuntamiento y que no se encuentran incluidos en los servicios de limpieza. Este problema debe solucionarse de una vez por todas, llegando a un acuerdo con las distintas partes en litigio, pero dando sí o sí el servicio que sí pagan en sus impuestos los vecinos.

- En nuestra encuesta, un número importante de asociaciones relacionan el mal servicio prestado con el modelo privatizado, abogando por la **municipalización**. Por ello creemos que en este sentido habría que explorar las posibilidades de que el ayuntamiento asumiese el control público de los servicios de limpieza y parques. Para que esta opción la entendiésemos como válida, se deberían mantener a los actuales trabajadores, la viabilidad económica, la viabilidad gestora y viabilidad legal. Como creemos que existen opciones reales para ello proponemos que, de generarse contratos por distritos, se elijan uno o varios de estos contratos para ser municipalizados, mientras que el resto no se deberían comprometer por muchas anualidades en sus contratos con terceros, para que pudieran ser absorbidos progresivamente por el ayuntamiento.

## 4. MOVILIDAD Y TRANSPORTE

## 4.1. INTRODUCCIÓN Y ACLARACIONES

Lo que sigue a continuación es la primera parte de un texto que la FRAVM hizo público en julio de 2018, *Propuestas de la FRAVM sobre movilidad y transportes en la Comunidad de Madrid*, el relativo a las medidas que la federación sugiere a las administraciones. La segunda parte de ese documento es un interesante *Informe sobre la movilidad en la Comunidad de Madrid* y se incluye como anexo al final del documento general, en la parte de anexos, detrás del referente a vivienda.

El modelo madrileño de movilidad se arma sobre cuatro vectores principales:

- Un volumen muy abultado de viajes obligados diarios: al trabajo, al centro educativo, a la compra... A esta movilidad pendular hemos de añadir el gran número de desplazamientos originados por la actividad económica cotidiana, relativos tanto al movimiento de mercancías como al de personas.
- Una muy acusada concentración horaria de los viajes de ida y vuelta de la población ocupada y escolarizada, que determina tres grandes picos en la distribución de los mismos en un día laborable.
- Una distancia media de los viajes pendulares que supone un gran volumen de recorridos largos y medianos. Ello es debido a un modelo urbano y metropolitano que se vertebra en la separación de las actividades sobre el territorio (el *zoning* urbanístico), la centralización de determinadas funciones en el interior de la M-30, un acusado desequilibrio entre la localización de las viviendas y la localización de los puestos de trabajo y la progresiva extensión del patrón de la ciudad difusa.
- Una fuerte dependencia de los medios mecánicos para la realización de los desplazamientos y, entre ellos, del coche.

Todo ello determina un modelo de movilidad enormemente congestivo, expresado por las grandes aglomeraciones y atascos. Un modelo muy agresivo en términos medioambientales, ya que, de un lado, consume una gran cantidad de recursos energéticos no renovables y, de otro lado, requiere de una vastísima superficie de terreno para las infraestructuras de transporte. Un modelo altamente contaminante por la emisión de partículas y gases de efecto invernadero. Un modelo caro tanto para las economías domésticas como para las arcas públicas. Y en fin, un modelo con muy pobres grados de satisfacción para la gente debido a los largos tiempos de viaje, incomodidades...

El objetivo fundamental, así pues, no puede ser otro que la **transformación en profundidad del modelo**. Esto pasa por:

- Reducir el total agregado y la media de viajes pendulares obligados, así como las dimensiones de la movilidad asociada a la actividad económica.
- Suavizar la curva de distribución horaria de los viajes a lo largo del día laborable.
- Disminuir las distancias residencia-trabajo, residencia-centro educativo...
- Mejorar los índices de compacidad y complejidad de la ciudad, mediante el ajuste de las densidades de los nuevos crecimientos urbanos y una mayor mezcla de los usos.
- Favorecer la difusión de la centralidad urbana sobre el eje del reequilibrio territorial y la cohesión social.
- Apoyar el transporte colectivo público y disuadir el uso del coche particular.
- Promover los desplazamientos peatonales y en bici.
- Defender e impulsar un patrón de movilidad barato, cómodo, sostenible, basado en el criterio de la accesibilidad universal, no discriminatorio y que incorpore la perspectiva de género.

## 4.2. MEDIDAS

### 4.2.1. DEMANDA DE UN PLAN DE ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA CM

Cada día se hace más manifiesta la carencia de una política de ordenación y coordinación territorial en la Comunidad de Madrid. La administración autonómica ha hecho una evidente dejación de funciones al no abordar la elaboración de un documento consensuado que sea referente para ella misma y para los ayuntamientos a la hora de establecer sus propios planes de movilidad. La laguna es tanto más estridente cuando, desde la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, de 1995, está previsto elaborar un Plan de Estrategia Territorial y nunca se ha hecho.

El Plan sería una herramienta clave para abordar una cuestión estratégica como el desequilibrio residencia/empleo. Más de 1,4 millones de las personas cuyo empleo está localizado en algún municipio de la Comunidad de Madrid reside en una comarca distinta a la comarca en que se localiza dicho empleo. En concreto, a la capital vienen más de 800.000 personas, mientras que del orden de 270.000 residentes en ella van fuera.

### 4.2.2. APOYO AL TRANSPORTE PÚBLICO

Las medidas que se plantean a continuación pretenden y están basadas en el objetivo de lograr un sustancial incremento del volumen de viajeros/as de los distintos modos de transporte público y la consiguiente sustracción de viajeros/as al vehículo particular. Por lo demás, dicho logro deberá entrañar tanto un significativo aumento de los ingresos por venta de billetes como un claro descenso de las necesidades de inversión/gasto públicos relacionadas con el tráfico privado.

#### - La adopción de un sistema tarifario integrado (STI)

Aparte del abono transporte, válido para cualquier número de viajes dentro de la zona respectiva en autobús, metro y tren; el sistema dispone del billete combinado de 10 viajes válido para toda la red de metro y del billete de 10 viajes válido para un solo transbordo EMT+EMT en un periodo de 60 minutos. En otro caso, el viajero/a debe picar dos o más veces. Un sistema integrado de verdad requeriría pagar una sola vez.

#### - La puesta en marcha del billete solidario

En la actualidad, la política de precios del CRTM contempla una reducción del precio en varios supuestos: jóvenes, tercera edad, familias numerosas, personas con discapacidad y los/as beneficiarios/as de PAE (Programa de Activación para el Empleo).

Habría que añadir otro supuesto, cuya omisión es clamorosa: personas desempleadas y personas con bajos ingresos o sin ellos. Proponemos que se recupere la propuesta de la Plataforma Madrid en Transporte Público: la creación de un abono social de transporte a precio reducido dirigido a personas desempleadas o con escasos recursos y el establecimiento de un abono social de transporte gratuito para las personas pertenecientes a sectores de la población en riesgo de exclusión social y en situación de pobreza extrema<sup>13</sup>.

#### - Consolidación de la red de metro

Madrid dispone de una buena red de metro. En el futuro la prioridad debe ser

<sup>13</sup> La PNL no prosperó al votar en contra el PP y C's.

completar el mallado y la incorporación de mejoras puntuales.  
Proponemos:

- Incremento de la frecuencia, muy recortada en los últimos tiempos.
- Creación de la segunda circular de metro con el trazado de una nueva L-13 que una los distritos de Latina-Carabanchel-Usera-Puente de Vallecas-Moratalaz-San Blas-Ciudad Lineal.
- Prolongación de la L-11 hacia Atocha y, en una segunda fase, hacia Ciudad Lineal, pasando por La Elipa.
- Prolongación de la L-3 hasta El Casar, de la L-9 a Costa Brava y de la L-11 a Cuatro Vientos/Leganés.
- Estudio de la prolongación de otras líneas como de la L-8 de Nuevos Ministerios a Moncloa, con estación intermedia en Ríos Rosas-Canal, y de la L-5 a las T-1, T-2 y T-3 de Barajas.
- Unión de las L-5 y L-8 en San Severo o Los Coronales.
- Unión de la L-2 y la L-7 en Estadio Metropolitano.
- Llevar el servicio de metro a El Cañaveral. En el supuesto de que se lleguen a desarrollar los crecimientos urbanísticos del Sureste de Madrid (Berrocales, Ahijones...) habría que concretar un plan integral para todo el ámbito.
- Supresión de barreras arquitectónicas: dotación de ascensor en todas las estaciones de la red.
- Mejora de la información a los usuarios/as en los vestíbulos, andenes y vagones.
- Plan de reparación de las graves deficiencias estructurales de los túneles en la L-12 y la L-7b, incluyendo la rehabilitación de las viviendas afectadas.
- Realización de sendas auditorías sobre la mala ejecución de las obras de ambas líneas, determinando las responsabilidades pertinentes y la correspondiente asunción de costes.

### **Consolidación de la red de Cercanías**

El ferrocarril suburbano debe ser el modo principal de transporte entre Madrid y los principales corredores metropolitanos. En abril de 2018, el Ministerio de Fomento anunció un Plan Integral de Mejora de los Servicios de Cercanías de Madrid, para ejecutar en el periodo 2018-2025. El Plan se concreta en 9 ejes de actuación que incluyen la compra de nuevos coches, duplicación de vías, mejora del material rodante, ampliación de las plazas de aparcamiento disuasorio, reforma de varias estaciones... En total se prevé la inversión de 5.000 millones de euros, de los cuales, un 10% se concretan en actuaciones de emergencia a ejecutar en 2018-2019. Falta que dicho Plan sea confirmado por el actual Gobierno y los sucesivos.

En términos generales, la propuesta es plausible, por lo que la primera cuestión a plantear es que la misma adquiera rango suficiente para que no sea una mera declaración de buenas intenciones. A tal fin, podría tomar la forma de acuerdo entre la administración central y la autonómica, con detalle de las obligaciones de todo tipo de las partes.

El Plan de Cercanía de Madrid habría de incluir, además de las previsiones del arriba mencionado, otras actuaciones como las que proponemos a continuación:

- Llegar a todos los municipios de tamaño medio de la región (más de 15.000 o 20.000 habitantes), salvo si ya disponen de servicio de metro. En particular, además de las prolongaciones ya contempladas en el Plan (Mejorada, San Agustín de Guadalix...), planteamos la prolongación a Villanueva de la Cañada, Villanueva del Pardillo, Paracuellos, Arroyomolinos...
- La terminación del enlace con Navacarnero en los términos de la PNL aprobada, en

- mayo de 2018, por la Asamblea de Madrid.
- El enlace del corredor del Henares con la zona norte mediante una línea que conecte el cercanías de Alcalá de Henares con Chamartín a través de la estación de O'Donnell. Ésta o un apeadero próximo ha de ser accesible para los/as espectadores/as de eventos en el estadio Metropolitano.
- La apertura de nuevas estaciones/apeaderos en varias de las líneas existentes: en la c/ Sepúlveda, c/ Valmojado-Seseña, avda del Planetario...
- La supresión de barreras arquitectónicas y la apuesta por la accesibilidad universal a todas las estaciones de la red.
- Integración en el Consorcio Regional de Transportes, tal como ocurre en Cataluña.

### **- Mejoras en los servicios de autobús (interurbanos y EMT)**

Una de las variables principales sobre las que progresar en este capítulo es la reducción de los tiempos de viaje. Sobre ella inciden la frecuencia de paso y la velocidad de circulación; ambas, hoy, disponen de un gran margen de mejora. Otra variable a tener en cuenta es el cuadro de itinerarios o, dicho de otro modo, el grado de capilaridad de la red; con un patrón actual de recorridos demasiado radiocéntrico y coincidente con la red de metro.

En tal sentido, respecto de la EMT planteamos:

- Aumento de la frecuencia.
- Mejora de la información a los usuarios/as en las paradas y en los coches.
- Incremento de los itinerarios transversales fuera de la M-30.
- Evaluación de las numerosas propuestas de reordenación y creación de nuevas líneas que las asociaciones vecinales y otras organizaciones vienen presentando, con pocos resultados, en el CRTM. La mayoría de ellas se refieren a:
  - o Las conexiones con los equipamientos sanitarios, especialmente los centros de especialidades y los hospitales.
  - o Las circulares distritales.
  - o Conexiones dentro del distrito Centro mediante microbuses eléctricos.
- Duplicar e incluso triplicar, en los próximos años, la longitud de la red de carriles bus (y, en su caso, de plataformas reservadas). Madrid es una de las ciudades españolas con menor dotación: unos 100 km de carriles, a razón de 0.03 Km por habitantes, frente a Barcelona (0,1) o Sevilla (0.13). La propuesta supone:
  - o No computar en esta medida las autovías de entrada/salida, que merecen comentario aparte.
  - o Consolidar y ampliar la infraestructura existente dentro de la almendra central.
  - o Aumentar la dotación fuera de la M-30. Buena parte de la ampliación en 24 Km prevista para 2018 tiene lugar en los distritos centrales.
  - o Reforzar la disciplina viaria con el objetivo de erradicar la circulación y el estacionamiento en el carril bus.

Por lo que respecta al servicio de autobuses interurbanos planteamos:

- Aumento de la frecuencia. Son numerosas las quejas de los/as viajeros/as por la masificación que sufren en algunas líneas.
- Adaptación de todos los vehículos a usuarios/as de movilidad reducida.
- Mejora de la información a los/as usuarios/as en las paradas y en los coches.
- Creación de carriles bus (y, en su caso, de plataformas reservadas) en las radiales

de entrada/salida a Madrid. Del ambicioso programa que preveía ejecutarlos en todas o casi las autovías se ha pasado al proyecto del carril bus exprés en la A-2 en solitario, que, por lo demás, lleva más de un año de retraso.

- La conversión de la A-5, entre la M-40 y la M-30, en avenida urbana, ha de ir acompañada por una fuerte potenciación del transporte público en el corredor.

#### **- Avanzar en la intermodalidad**

Planteamos:

- Incrementar la red de grandes intercambiadores con la creación de otros dos subterráneos en las cabeceras de los dos corredores que carecen de ellos: en Legazpi y en Conde de Casals.
- Ampliar y, sobre todo, mejorar la red de áreas intermodales. En particular, buena parte de las existentes son susceptibles de mejora en materia de accesibilidad universal, ampliación de la superficie, reordenación de líneas de bus, transbordos entre modos, aparcamiento de bicis...
- Subrayar el carácter estratégico que han de tener las áreas intermodales de los municipios metropolitanos.

### **4.2.3. DISUASIÓN DEL USO DEL COCHE**

#### **- Creación de nuevas áreas de prioridad residencial (APR)**

Una vez entre en funcionamiento, a finales de 2018, el APR de Centro, planteamos:

- Estudio de la viabilidad de la implantación de otras APR o, en su lugar, otras fórmulas de templado del tráfico en barrios como Argüelles, Jerónimos, Arapiles, Bellas Vistas...
- Extensión de la figura a los barrios periféricos y en particular a los cascos antiguos anexionados.
- Asimismo, extensión a determinados ámbitos de las ciudades grandes y medianas del área metropolitana.
- En todos los casos, la creación de las zonas habría de asentarse en la consulta y la participación ciudadana: delimitaciones, ritmos, medidas... Es esencial que no se produzca amplio rechazo ciudadano, ya que acabaría por sembrar la duda y la deslegitimación sobre una estrategia correcta.

#### **- Restricción del estacionamiento de los no residentes en la almendra central**

- Supresión y, cuando no sea posible, reducción del aforo de los parking reservados de los edificios de las administraciones públicas. Esta medida, además, permitiría obtener suelos para ampliar la dotación de zonas verdes y estanciales.
- Establecimiento de un canon a los parking reservados (para los trabajadores/as y/o los clientes/as) de las empresas, de forma que paguen en función del aforo.
- Conversión, total o parcial, de los parking municipales existentes en el distrito Centro en aparcamientos para residentes según vayan venciendo las concesiones.
- Veto a la creación de nuevos aparcamientos rotatorios y a la ampliación de los existentes.

#### **- Corrección del efecto borde**

Por tal entendemos la situación que se produce en los polígonos perimetrales a la M-30-final de la zona SER (p. ej., La Elipa, La Concepción, Ciudad Universitaria, paseo de

Extremadura...) y los polígonos colindantes a zonas industriales y concentraciones de empleo terciario (p. ej., el barrio del Aeropuerto, Virgen de Begoña o Simancas) que soportan los días laborables la invasión de grandes volúmenes de coches de no residentes. El desbordamiento tiene, en la mayoría de los lugares, fuertes e indeseables impactos negativos sobre la estructura urbana y el paisaje.

En estos casos proponemos la adopción de medidas tales como:

- Consulta y apertura de procesos de participación ciudadana.
- Mejora de la dotación de transporte público: itinerarios de bus, ampliación de la cobertura de metro (apertura de estaciones en líneas existentes, creación de nuevos accesos...).
- Exigencia de planes de movilidad a empresas y centros de trabajo de más de, por ejemplo, 10 trabajadores/as.
- Buscar la implicación de las organizaciones sindicales y empresariales.
- Medidas efectivas de eliminación de las plazas no legales de aparcamiento.
- Calmado del tráfico: estrechamiento del viario, calles de sección única, áreas de 20 Km/h, incluso 10 Km/h.
- Reserva de plazas a la población residente, sin coste alguna para ésta (en línea con las ZAV: zonas de aparcamiento vecinal, que establecerá la futura Ordenanza de Movilidad del Ayuntamiento de Madrid).
- Evitar las medidas que tengan consecuencias negativas sobre los/as residentes.

**- Corrección del efecto de atracción de viajes en vehículo particular asociado a determinados equipamientos**

Pensamos en las aglomeraciones en los colegios a la hora de entrada y salida y en los hospitales (Ramón y Cajal, La Paz, Doce de Octubre...) en horario matutino y vespertino, así como en las invasiones que periódicamente reciben los barrios del entorno de los equipamientos en que se celebran espectáculos de masas (la Caja Mágica, estadio Metropolitano...) y en las invasiones de fin de semana que generan algunas grandes superficies comerciales (p. ej., el Plenilunio).

Varias medidas de corrección que sugerimos son:

- Mejoras de la dotación de transporte público: itinerarios de bus, ampliación de la cobertura de metro (apertura de estaciones en líneas existentes, crear nuevos accesos...).
- Medidas efectivas de eliminación de las plazas no legales de aparcamiento.
- Aumento del grado de exigencia y solvencia a los planes de movilidad que elaboran los macroequipamientos deportivos o de entretenimiento, grandes superficies comerciales... Con demasiada frecuencia se admiten como planes meras declaraciones de buenas intenciones o conjuntos de medidas generalistas. Se ha de condicionar la concesión de la licencia de actividad a la efectividad de las medidas<sup>14</sup>.
- Reserva de plazas a la población residentes, sin coste para ella.
- Desarrollo de proyectos de *camino escolar*.
- Buscar la implicación de la comunidad escolar y especialmente de los padres y madres.

<sup>14</sup> El caso del estadio Metropolitano es ejemplar. Se permitió la apertura del mismo aun cuando algunas de las actuaciones que se exigían como prerrequisito no estaban siquiera iniciadas, pese a que el delegado del área de urbanismo municipal (DUS) se había comprometido públicamente -en una asamblea vecinal- a no conceder la licencia si no estaba ejecutado el acceso directo desde la M-40.

## - **Creación de una potente red de aparcamientos disuasorios**

El mejor aparcamiento disuasorio es que, por así decirlo, <<el coche se quede en casa>>. Esto es, que la gente para desplazarse de la vivienda al trabajo y viceversa no utilice el coche. Para ello son condiciones precisas, por un lado, una determinada cultura y conciencia ecológicas y, por otro, que el sistema de transporte colectivo sea cómodo, eficiente, rápido, barato, seguro...

Las cuestiones competenciales y una mirada atomista de la movilidad lleva con frecuencia a no evaluar lo suficiente que la movilidad en Madrid está muy condicionada por el volumen de viajes entre la capital y la corona metropolitana. La ponderación de este hecho habría de llevar a enfatizar que, a la hora de planificar la movilidad en la capital, la planificación de la movilidad en los municipios vecinos es una pata inexcusable.

Uno de los asuntos en que esta conclusión se evidencia con más claridad es la de los aparcamientos disuasorios. Para los que viajan de fuera de Madrid, el lugar para dejar el coche no es en torno a la M-40 y mucho menos en el cinturón entre la M-40 y la M-30. El objetivo ha de ser que dejen el coche, preferiblemente, en casa y si no en su municipio y si no antes de entrar en Madrid. Por eso, la red de aparcamientos habría de localizarse en la corona metropolitana, asociados a las áreas intermodales. Para ello es imprescindible avanzar en:

- El papel de coordinación de la Comunidad de Madrid y, en particular, en la puesta en marcha del Plan de Estrategia Territorial.
- El papel del Consorcio Regional de Transporte en tanto que autoridad pública de transportes.
- La concertación y compatibilización entre los ayuntamientos.

Por otra parte, el Plan de Aparcamientos Disuasorios del Ayuntamiento de Madrid habría de redefinirse de acuerdo con estos criterios. Tal como está concebido en la actualidad, es un plan poco ambicioso y equivocado, al tiempo que es contradictorio con el criterio principal que enunciamos arriba. Varios de los emplazamientos previstos son muy interiores para recibir los vehículos que vienen de fuera (por ejemplo, el de Santa Eugenia), otros no tienen demanda o ésta es dudosa (por mucho que se pretenda lo contrario, el del estadio Metropolitano no funciona como AD), un tercer grupo se localizan en zonas verdes o dotacionales (el caso más flagrante es el AD previsto en colonia Jardín) y, en fin, un cuarto grupo (Pitis, Fuente de la Mora...), solo pueden funcionar como AD para los barrios en que se ubican, siendo que quizá existen mejores soluciones (como que la gente se acerque en bus a la estación de metro/cercanía).

## - **Finalización de la red viaria existente**

En lo fundamental, la red viaria de gran capacidad está acabada. No cabe seguir aumentando *ad infinitum* las autovías, autopistas y orbitales que entran, salen, cruzan y rodean la ciudad. El cambio de modelo requiere, en primer lugar, cerrar esa vía de acción. Más grandes arterias suponen, antes o después, más coches por el efecto llamada. Sobre la malla del viario habría, en cambio, que realizar una serie de actuaciones dirigidas a completarla y mejorar su funcionalidad, resolviendo cuellos de botella y otros problemas de conexión.

En consonancia con ello, planteamos:

- No al cierre de la M-50 (o de la rebautizada M-61), tanto más cuanto que cualquier trazado del mismo tiene unas afecciones medioambientales intolerables.
- Somos contrarios, asimismo, a la construcción de la R-1, pues, de un lado, entraña igualmente afecciones medioambientales y, de otro lado, ¿no se ha aprendido nada del estrepitoso fracaso de las R-2, R-3, R-4 y R-5?
- Ejecución de la Gran Vía del Sureste en función de la evolución de los desarrollos urbanos a los que daría servicio, de modo que, si éstos no se llevan a cabo, aquélla no se termina.
- Estudio y ampliación de las conexiones (entradas y/o salidas) con la M-40, muy demandadas en los distritos de Vicálvaro, San Blas, Usera, Villaverde y Carabanchel.
- Enlaces de la M-40 con el estadio Metropolitano.
- Accesos a la red de gran capacidad de los nuevos barrios: Sanchinarro, Butarque, Montecarmelo, Ensanche de Vallecas...
- Mejoras/remodelaciones de algunas arterias importantes como la avda. de Los Rosales, la Gran Vía de Villaverde...
- Los accesos al hospital de Vallecas.
- Conexiones transversales que salven heridas urbanas muy pronunciadas: conexión sur de San Cristóbal de los Ángeles, conexiones este-oeste sobre la playa de vías de la estación de Chamartín...
- Desmantelamiento de los pasos elevados de Pacífico y Puente de Vallecas.
- Para combatir la contaminación acústica, soterramiento de la M-30 en el tramo colindante con el barrio Virgen de Begoña y de la M-40 en varios tramos comprendidos entre la A-1 y la A-5 en el sentido de las agujas del reloj, especialmente el tramo colindante con el barrio de San Luciano.
- Desarrollo del proyecto de conversión de la A-5, entre la M-30 y la M-40, en avenida. La actuación ha de ir acompañada por otras medidas (en materia de transporte público, tráfico...) que hagan viable aquél.
- Ensanchamiento del túnel de la c/ Embajadores.
- Remodelación de las grandes avenidas de los nuevos barrios (los PAUS), algunas con hasta 10 carriles, en las que los coches alcanzan altísimas velocidades.

#### **4.2.4. FOMENTO DE LA MOVILIDAD PEATONAL**

##### **- Plan Director de Movilidad Peatonal**

- Anchura mínima de las aceras: en torno a 1,5 m, para permitir el paso de un carrito de bebé o de un coche de discapacitado y de otra persona que camina en sentido contrario, sin que ninguna tenga que pasarse a la calzada. Mejor: 3 m, que facilitan el cruce de dos parejas que van al encuentro una de la otra, o que varias personas se paren a conversar sin estorbar a los demás viandantes.
- Altura libre mínima: por encima de los 2,10 metros que marca la legislación autonómica.
- Pendientes: los cambios de rasante se han de salvar con escaleras, dotadas de barandillas en los laterales, y con rampas o, cuando no haya otra solución, aparatos elevadores. En Madrid es demasiado frecuente la existencia de rampas con inclinaciones imposibles, intransitables, ni siquiera sirven para subir o bajar el carrito de la compra.
- Pavimentación: antideslizante, sin irregularidades del relieve, preferentemente ejecutada con materiales porosos y juntas permeables, con colorido y variedad, lejos de la mediocridad del predominio de los grises.
- Mobiliario urbano mínimo: bancos, papeleras, farolas y arbolado de alineación. En espacios más amplios y complejos (p. e., aceras de vías básicas), además: kioscos, marquesinas del autobús, postes con pantallas informativas, fuentes de agua potable... En plazas y nodos, además: mesas para el juego, elementos

monumentales, aparatos de gimnasia de mantenimiento para personas mayores (itinerarios biosaludables), recintos de juegos para niños, fuentes ornamentales, diminutas láminas de agua... El mobiliario contribuye a estructurar el espacio en tanto responde a criterios de diseño, no a tales o cuales criterios, sino a algunos, lejos de la vulgaridad y la simple y monótona repetición de elementos estándares. Además, el mobiliario exige mantenimiento y reposición periódicos.

- Iluminación nocturna: no deben existir zonas oscuras, sin luz o mal iluminadas. Tampoco deben existir zonas con una luz estridente, que, p ej., en vías de tráfico incitan a aumentar la velocidad. Los báculos y las farolas forman parte del mobiliario, por lo que les es aplicable lo dicho acerca del diseño.
- Arbolado: en el número necesario, según el tipo de calle y el porte del arbolado, para alcanzar, p. e., un mínimo de 6 horas diarias de sombra. Aparte las funciones reguladoras de la temperatura y, en particular, la lucha contra la formación de islas de calor, el arbolado desempeña otras funciones esenciales en el medio urbano, tal como la animación al encuentro social y el relajamiento psicológico.
- Ruido: la contaminación acústica disuade caminar por determinados lugares. La misma se puede eliminar o atenuar mediante la colocación de pavimentos sonorreductores en las calzadas, la limitación de la velocidad del tráfico, el arbolado... En zonas con arbolado frondoso, altos, es posible la creación de agradables paisajes sonoros gracias a la población avícola.
- Contaminación del aire: igualmente los malos olores y la contaminación atmosférica disuaden el paseo. En este apartado, gran parte de los logros que se puedan alcanzar depende enteramente de la reducción del tráfico. La vegetación de los barrios, aparte su función biológica (absorción del CO<sub>2</sub>, fijación del azufre...), sirve para perfumar la calle, cualidad que es especialmente interesante para la creación de determinados ambientes en el espacio público.
- Cruces: los mejores son los que no existen, pues son el punto crítico del encuentro entre el peatón y los vehículos. Deben prolongar el curso natural del itinerario, no cortarlo de manera abrupta y desviar al peatón. Los cruces transversales, de una acera a la otra, han de ser numerosos, evitando así que los peatones crucen por lugares no señalizados o, en su caso, deban hacer largos recorridos para encontrar un paso de cebra o un semáforo. Han de estar bien señalizados para los vehículos y, asimismo, el trazado ha de ser claro para que los peatones no se *pierdan* en la travesía. Previo al cruce, en calles en que los coches tienden a ir a una velocidad excesiva, se deben colocar resaltes en la calzada u otros elementos que fuercen al conductor a pisar el freno. La superficie ha de ser continua y el pavimento adecuado. Se han de eliminar los obstáculos, tanto los que impiden el paso como los que dificultan la visión (la del conductor o la del peatón): mobiliario, ramas de los árboles, coches aparcados... Las aceras estarán rebajadas correctamente. Un cruce no debe ser demasiado largo; si lo es, se puede acortar dividiéndolo en dos, colocando refugios a mitad de camino.
- Pasos de cebra: son aconsejables los que se forman con un resalte sobre la calzada, dando continuidad a la acera. Obligan a los conductores a reducir la velocidad, dificultan el aparcamiento, subrayan la continuidad del itinerario peatonal, dan más seguridad al peatón... La anchura puede oscilar entre 8 y 4 m, según el volumen de personas, y no deben tener una altura que ponga en riesgo los bajos de los automóviles y dificulten el tránsito de los autobuses.
- Pasos con semáforo: es esencial cuidar la señalización y la visibilidad. Los tiempos de verde para el peatón deben medirse en función de la anchura del cruce y suponiendo la velocidad de paso de una persona mayor. La sucesión debe hacerse de forma que el peatón no deba esperar, por término medio, más de 60-80 segundos. Todos los semáforos han de estar dotados de sonido para las personas ciegas.
- Orejas y salientes: son ampliaciones de la acera en las esquinas de las calles o a mitad de ellas. Sirven de plataforma para que los peatones esperen el verde del

semáforo y contribuyen a reducir la velocidad de los vehículos.

**- Áreas de prioridad peatonal en los distritos periféricos**

Aprovechando la morfología de muchos de los barrios de los años 50, 60, 70 y 80, sería factible generar ámbitos de prioridad peatonal en la franja existente entre la M-30 y la M-40. Así:

Muchos polígonos periféricos se pueden conformar como supermanzanas o conjuntos de supermanzanas. Esta estructuración exige la clasificación jerárquica de la red viaria.

Vías básicas: canalizan el tráfico de paso, las conexiones entre las supermanzanas, los accesos y el enlace con el resto de la ciudad, el transporte colectivo de superficie y definen las arterias principales de distribución. Admiten uno o dos carriles en ambos sentidos, en ocasiones separados por una mediana. Están semaforizadas y/o cuentan con pasos de cebra y resaltes o badenes, siendo la velocidad máxima 50-40 Km/h. En general, también admiten aparcamiento en línea o en batería. Muchas vías básicas ejercen, además, como ejes comerciales, acceso a determinados equipamientos o incluso itinerarios peatonales.

El objetivo principal sería que este viario (más otro interior exclusivo reservado para el tráfico) no sume más del 25% del espacio no edificado. Del mismo habrían de colgar los aparcamientos subterráneos de residentes y, en su caso, las plataformas logísticas. Se ha de subrayar la limitación de velocidad aumentando la dotación de semáforos y la colocación de resaltes y badenes o, en su caso, la construcción de rotondas. Asimismo, se habría de someterlo a actuaciones específicas de mejora de la calidad ambiental: arbolado de alineación, medidas de reducción del ruido, etc., especialmente en las vías que, además de canal de tráfico, ejercen otras funciones. Por ejemplo, si el ancho de la calzada y el volumen de vehículos que la transitan lo permiten, caben actuaciones como la ampliación de las aceras o la creación de bulevares. También, en vías básicas con mucha IMD se habría de contemplar la viabilidad de disponer un carril reservado para buses, taxis y emergencias; aparte de los carriles-bici (en muchos casos éstos las bicis podrán circular por el carril derecho reduciendo la velocidad de los vehículos a 30 Km/h).

Vías secundarias: se organizan en una escala descendente según el grado de admisión de la circulación, desde las que no soportan el tráfico de paso, pero sí el resto, hasta las estrictamente peatonales, dejando entremedias las vías de acceso a los parking de los edificios, las habilitadas para el tráfico de emergencias, las que admiten carga y descarga... En general, son estrechas, de un solo carril, con aparcamiento a un lado o a ambos; en ocasiones son fondos de saco. Las aceras tienen anchos diferentes, desde minúsculos hasta generosos.

El objetivo principal para esta red es la paulatina devolución al peatón. No se trata de cerrarla completamente al tráfico, lo cual, salvo casos aislados, no es posible. La meta sería buscar la coexistencia del coche con la bici y con los desplazamientos a pie. El cierre parcial de la red secundaria, unas veces, se determinaría mediante medidas coercitivas (barreras, pivotes abatibles, prohibición del tráfico de no residentes...), en la dirección más o menos de las áreas de prioridad residencial (APR), y otras veces, se determinaría mediante el rediseño de las calzadas (estrechamiento de las zonas de rodadura y ampliación de las aceras, calles de sección única...) y, sobre todo, el rediseño de los sentidos de circulación buscando el efecto desincentivador y la limitación de velocidad a 30-20-10 Km/h.

#### 4.2.5. FOMENTO DE LA MOVILIDAD EN BICI

Aunque en la capital se ha progresado mucho en los últimos años, en otras ciudades de la región apenas se ha empezado a andar en materia de movilidad ciclista. En las líneas que siguen incluimos algunas consideraciones en orden a promover el uso de la bici como un vehículo apto para desplazamientos por cualquier motivo. Ello pasa por la normalización del uso. El diagnóstico de partida es que hay pocos/as ciclistas, hay poca infraestructura para su uso en las debidas condiciones y no hay cultura de la bicicleta.

Es necesario huir del error de confundir infraestructura ciclista y carriles bici. El error es consecuencia de la idea de que el desplazamiento en bici se ha de hacer de manera segregada de los coches. Esa concepción hace inviable la cotidianeidad de la movilidad ciclista, toda vez que tropieza con insalvables barreras económicas y físicas, al no existir espacio suficiente. Se necesita una red cohesionada, que permita el viaje desde cualquier origen a cualquier destino, antes que una especie de suma de rutas yuxtapuestas insuficientemente articuladas entre sí. Cuantas más rupturas de los trayectos se produzcan, más disuasorio es el sistema. Por tanto, la red ha de ser mixta, combinando la integración de la bicicleta en la calzada en vías de poco tráfico o con límites restrictivos de velocidad y la segregación de la bicicleta en carriles específicos en las que las velocidades máximas hacen peligrosa la convivencia.

La red, además, ha de ser cómoda y, sobre todo, segura. Hoy por hoy, recién se empieza a utilizar la bici como medio de transporte. Mientras no esté consolidada en ese estatus y mientras no exista una cultura ciudadana arraigada, la planificación ha de anteponer especialmente los aspectos relativos a la seguridad. Aparte las características de las vías (suelo, obstáculos, iluminación...), la seguridad se logra reduciendo la velocidad del tráfico a menos de 30 Km/h o segregando las bicis de los coches.

Algunas sugerencias son:

- En el interior de las APR, supermanzanas y en muchas vías básicas, por descontado en las calles de coexistencia, la solución más razonable es que las bicis circulen por las calzadas, por lo que no se requiere una infraestructura específica (salvo en calzadas de varios carriles en las que se limite la velocidad en alguno de ellos). Algunas medidas posibles son:

- o Limitar la velocidad de los coches, según la jerarquía de vías, a 10-20-30 Km/h. En concreto, esto supone que la mayoría de las calles de las ciudades tendrían la velocidad por debajo de 30 Km/h.
- o Permitir la circulación de las bicis por el centro del carril para evitar accidentes producidos por la apertura de puertas en coches aparcados, por adelantamientos imprudentes, por giro de coches a la derecha...
- o Señalizar bien y con insistencia.
- o Permitir la circulación a contramano de las bicis en los casos en que el ancho de la calle admite el cruce de un coche y una bici y siempre que no haya peligro de accidente.
- o Limitar la velocidad de las bicis en las calles de coexistencia y recordar la prioridad peatonal.
- o Muchos de los criterios analizados a propósitos de los itinerarios peatonales son aplicables aquí. Así, los relativos al mobiliario, el arbolado, la contaminación atmosférica, el ruido, la iluminación, el pavimento para evitar caídas, los

cruces...

- o Enfatizar la disciplina de peatones, ciclistas y conductores.

- A su vez, en el resto de la estructura viaria, el espacio de las bicis debe estar segregado. Las medidas son:

- o El carril bici ha de ocupar parte de la calzada, no de la acera, a fin de evitar las fricciones entre peatones y ciclistas.
- o Los carriles deben ser de sentido único, con una anchura mínima de 1,5 m, estando siempre bien diferenciados de la carretera: color, señales, protecciones...
- o Sancionar a los vehículos que los invaden, sea para circular, sea para estacionar/parar.
- o En los cruces e intersecciones, la bici es el elemento más débil, por lo cual se ha de otorgarle prioridad en las maniobras. La visibilidad es la variable clave, tanto más puesta en relación con los tiempos de respuesta. Se debe facilitar el giro a la izquierda y, asimismo, el giro a la derecha con el semáforo en rojo respetando la prioridad del tráfico que tiene el semáforo en verde y a los peatones que cruzan.
- o Creación antes de los pasos de cebrá de zonas reservadas a bicis y motos que les permita la salida adelantada al encenderse la luz verde del semáforo.
- o Regular los supuestos en que está permitido el uso del carril bus.

- Otro elemento de la infraestructura ciclista son los aparcamientos en origen y en destino. Así:

- o En origen, especialmente en barrios en los que las viviendas son pequeñas y no disponen de espacio para depositar las bicis.
- o En destino, creación de aparcabicis en edificios oficiales, centros de enseñanza, bibliotecas, instalaciones deportivas, ejes comerciales, grandes superficies, áreas de entretenimiento, centros de trabajo...
- o Son especialmente importantes asociados a las estaciones de metro y del cercanías, áreas intermodales e intercambiadores de transporte.

- Mejora sustancial de la intermodalidad bici-transporte público, lo que supone, además de la creación de aparcabicis en las estaciones y áreas intermodales, la adopción de medidas que favorezcan subir las bicis a los autobuses, metro y trenes, tales como la adecuación de espacios y plataformas específicos para el traslado (el primer vagón de los trenes, la parte trasera de los autobuses...).

- Promoción de los servicios de alquiler de bicis de titularidad municipal. De hecho, los problemas anteriores relacionados con el aparcamiento en origen y destino y la intermodalidad se ven muy facilitados en tales casos. Tres características del servicio han de ser:

- Concepción: ofrecen un medio de transporte más.

- o Ámbito: han de cubrir toda la ciudad. En tal sentido, a corto-medio plazo, BiciMad debe extenderse fuera de la M-30.
- o Precio módico: comparado con el que ofrecen otras ciudades, el servicio de Madrid es caro<sup>15</sup>.

<sup>15</sup> Se paga desde el primer minuto. Supongamos que queremos usar las bicis como medio de transporte para ir al trabajo. El coste sería: 25 € de la cuota anual más (tomando el mínimo: uso menor a 30 minutos) 20 días x 11 meses x 2 veces (ida y vuelta) x 0,5 € = 220€, con lo que resulta un coste mínimo de 245 €. En Sevilla, hacer lo mismo saldría solo por 33 € al año, en Barcelona 50 €, en Zaragoza 36 €, en Valencia 29 €, en Valladolid 25 €...

#### **4.2.6. PROMOCIÓN DE LOS PLANES DE MOVILIDAD DE LAS EMPRESAS, CENTROS DE TRABAJO Y POLÍGONOS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA**

##### **- Elaboración de planes de movilidad del personal**

Los viajes pendulares residencia-lugar de trabajo aglutinan el motivo que más viajes en medios mecánicos genera en un día ordinario. De ahí la importancia de incidir en ellos. Un instrumento para hacerlo es la elaboración de planes de movilidad de las empresas, centros de trabajo y polígonos de actividad.

Propuestas:

- Instar la aprobación de una ley regional de movilidad que, entre otros aspectos, regule la obligación de que las empresas y centros de trabajo de más de X trabajadores/as cuenten con planes propios de movilidad.
- Animar la elaboración de planes de movilidad, tanto los específicos de empresa/centro como los formulados por varias empresas/centros que coinciden en un mismo polígono de actividad.
- Fomentar la participación de las organizaciones sindicales, comités de empresa y representantes de los/as trabajadores/as.
- Impulsar la inclusión en los planes de medidas tales como (a modo de ejemplo):
  - o Apoyo al uso del transporte público:
    - Subvención (plus extrasalarial) por la empresa de la compra del abono transporte y otros títulos similares.
    - Convenios con el CRTM para hacer un descuento en el precio de los títulos si la empresa (o un conjunto de ellas pertenecientes a un mismo ámbito) adquiere mensualmente una cantidad superior a X.
  - o Restricción del acceso gratuito a las plazas de aparcamiento de la empresa a personas con movilidad reducida, coches compartidos y algunos otros casos debidamente justificados.
  - o Recuperación o implantación de rutas de empresa.
  - o Incentivación del uso de la bici:
    - Aparcamiento dentro del recinto de la empresa.
    - Instalación de duchas y servicios para el aseo y cambiarse de ropa.
    - Creación de servicios de préstamo de bici por la propia empresa a su personal.
  - o Apoyo al desplazamiento a pie desde casa o desde la estación de metro/tren/autobús.
  - o Promoción del coche compartido:
    - Facilitar los emparejamientos (página web, intranet, tablón de anuncios, reuniones...).
    - Derecho preferente a acceder gratuitamente a los aparcamientos de la empresa.
    - Ofrecer coches/furgonetas de la empresa.
  - o Fomento de la flexibilidad horaria de entrada/salida, las jornadas continuas y los horarios comprimidos.
  - o Animar el teletrabajo, sea en el domicilio, sea en telecentros.
  - o Impulso de la sustitución de viajes por razones de trabajo por un mayor uso de la teleconferencia, la videoconferencia y la webconferencia.

## 5. POLÍTICAS SOCIALES Y EMPLEO

## 5.1. INTRODUCCIÓN Y ACLARACIONES

En julio de 2018 la FRAVM publicó el documento *Propuestas vecinales sobre políticas sociales*. A continuación se reproduce la primera parte del informe, la que hace referencia a la batería de medidas que defiende la federación. Esto se complementa con un anexo sobre “desigualdad y pobreza”, que puede consultarse en la parte de Anexos del documento general.

En lo que sigue trabajamos sobre las siguientes hipótesis<sup>16</sup>.

La estructura social madrileña es muy desigual, incluso más que la media española. Las diferencias tienen un franco reflejo en el territorio, observándose un nítido patrón de segregación socioespacial de la población. En particular, varias decenas de municipios y barrios, localizados en el Sur y Este de la región, concentran a los colectivos más vulnerables.

La crisis económica ha amplificado tanto la desigualdad de la estructura social como las diferencias territoriales. Especialmente los ámbitos periféricos de los 50 y 60 han empeorado más o mucho más que la media. Al tiempo, esos ámbitos experimentan las mejoras con retraso y con menor intensidad.

El Estado no ha contrapesado las situaciones, por lo que cabe hablar de *déficit de Estado*. No lo ha hecho ni como motor de actividad generadora de empleo y riqueza ni como garante de los mínimos de bienestar social. Lo primero se aprecia en el retroceso del capital social fijo y lo segundo en la disminución relativa (y en muchos casos absoluta) de las prestaciones sociales, mientras que la población con carencias ha aumentado.

Incluso, el Estado ha fallado o no ha estado a la altura en el manejo de su gran prerrogativa: el monopolio de la *violencia legítima*. Se ha reforzado en la represión de la movilización social, pero ha cedido en el mantenimiento y mejora de la seguridad ciudadana y la convivencia.

La resiliencia urbana, a su vez, ha tenido una evolución contradictoria. Por ella entendemos la capacidad de la sociedad civil de resistir a la crisis y de generar respuestas alternativas que no se queden solo en la resistencia. De un lado, el tejido social organizado existente en el inicio de la crisis se ha debilitado enormemente. Multitud de organizaciones han desaparecido o han visto como su volumen de actividad se ha reducido de manera drástica. Han sufrido la reducción de las transferencias públicas a favor de ellas y de los colectivos sociales a los que atienden. De otro lado, no obstante, han surgido nuevas organizaciones y expresiones muy vinculadas al crecimiento de la precariedad social, cuya divisa es la solidaridad y el apoyo mutuo.

En cualquier caso, han sido las familias, las redes familiares, las que han soportado el mayor coste, tanto en los aspectos materiales como en los aspectos morales o inmateriales.

Todo lo anterior rompe las costuras en más de un sentido. Sin duda, la clase trabajadora y los estratos sociales que están estructuralmente vinculados a ella han sufrido una erosión muy significativa de su nivel de vida y de las expectativas. Las, según la denominación más o menos ortodoxa, clases media-baja y baja han crecido,

---

<sup>16</sup> No nos detendremos aquí en probarlas o ilustrarlas, pues lo hemos hecho en otros informes disponibles en [www.aavvmadrid.org](http://www.aavvmadrid.org). En todo caso, incluimos un anexo en que se comentan las cifras relativas a algunas de las cuestiones.

viven peor y sufren más angustias que antes de la crisis. Pero, en este trabajo, nos preocupa en particular la degradación que se produce en los barrios y municipios más desfavorecidos, en los ámbitos preferentes de residencia de esas clases.

El interés en este caso no es descriptivo ni explicativo. En las siguientes páginas nos centramos en plantear medidas dirigidas a las diferentes administraciones, aunque marcando el énfasis en las referidas a las administraciones local y autonómica. Retomamos y ampliamos un documento anterior en el que, al hilo de los resultados para la Comunidad de Madrid de la Encuesta de Condiciones de Vida de 2015, del Instituto Nacional de Estadística, planteamos algunas líneas de propuestas. Entonces apelamos y nos basamos en las Propuestas para la Acción de un reconocido experto, A. Atkinson<sup>17</sup>.

## 5. 2. MEDIDAS

### 5.2.1. FOMENTAR LAS POLÍTICAS ACTIVAS DE EMPLEO

El desempleo y la precariedad en el empleo están en el corazón de la crisis. Para contrarrestar los efectos de ésta es indudable que avanzar en la eliminación del paro y en la mejora de la calidad de las ocupaciones ha de ser un objetivo prioritario.

Las administraciones públicas disponen de un sin fin de resortes para intervenir. No vamos a entrar aquí en los ejes clave de la política macroeconómica o de la regulación del mercado de trabajo. Apuntamos varias líneas de actuación, atendiendo a las circunstancias de los municipios, barrios y colectivos más desfavorecidos<sup>18</sup>. Antes de entrar al detalle, subrayamos que las administraciones deben actuar como *empleadoras de último instancia*: “El gobierno debe adoptar un objetivo explícito de impedir y reducir el desempleo y reforzar esta ambición ofreciendo empleo público garantizado al salario mínimo a quienes lo buscan”<sup>19</sup>. Es en este sentido que debería interpretarse el artículo 35 de la Constitución Española: “Todos los españoles tienen el deber de trabajar y el derecho al trabajo, a la libre elección de profesión u oficio, a la promoción a través del trabajo y a una remuneración suficiente para satisfacer sus necesidades y las de su familia, sin que en ningún caso pueda hacerse discriminación por razón de sexo”. Éste, a su vez, es completado por el artículo 40, que establece que los poderes públicos “realizarán una política orientada al pleno empleo”.

Proponemos:

#### 5.2.1.1. Aumentar la formación

- El presente apartado se concentra en la **formación ocupacional no reglada**. No obstante, es oportuno subrayar en primer lugar que una prioridad de la política educativa ha de ser impulsar la oferta pública de formación profesional reglada, aumentando el número de plazas y la calidad de la enseñanza y mejorando el vínculo con las demandas del mercado de trabajo y con el entramado social y empresarial. En ese marco planteamos la necesidad de aumentar la oferta de FP en horario vespertino, nocturno y a distancia. La red pública está infrutilizada, de manera que la aplicación de la propuesta no entraña una elevada inversión.

- Ampliar sustancialmente la oferta pública de formación ocupacional para el empleo

<sup>17</sup> Anthony B. Atkinson: *Desigualdad. ¿Qué podemos hacer?* FCE, México, 2016.

<sup>18</sup> El grueso de las propuestas de este apartado están extraídas de la experiencia del Servicio de Dinamización Vecinal de Empleo (SDVE) de la FRAVM. Por ello están muy centradas en Madrid. La mayoría de las propuestas son generalizables al resto de municipios de la Comunidad de Madrid.

<sup>19</sup> A. Atkinson: op. cit., p 203.

de los colectivos más vulnerables, acompañándola de la realización de los estudios oportunos sobre nuevos nichos de mercado de trabajo, requerimientos de los puestos, nivel formativo y experiencia laboral de las personas destinatarias... En la elaboración subsiguiente de los planes formativos es importante contar con la participación de las entidades sociales, sindicatos, personal técnico de los servicios públicos de empleo y sector empresarial. Es esencial la búsqueda de acuerdos con entidades públicas, organizaciones sin ánimo de lucro y empresas para que la mayor cantidad posible del alumnado termine su itinerario formativo realizando prácticas formativas o con contratos laborales (sean formativos o no).

- **Ayudas económicas** directas para poder acceder a itinerarios formativos o de búsqueda de empleo, en forma de becas de transporte o similares, para personas desempleadas sin ingresos. También es necesario contar con ayudas para conciliar la formación con los cuidados de familiares. Un alto porcentaje de trabajadoras desempleadas renuncian a seguir acciones formativas porque tienen que cuidar a hijos/as y mayores. Las ayudas podrían ser monetarias y directas (para contratar servicios de guardería o canguros o auxiliares de atención a personas dependientes en el domicilio) o a través de servicios de guardería u otros municipales (ludotecas...). Todo ello, obviamente, como complemento a la mejora de la red pública de escuelas infantiles (que debe extenderse y facilitar el acceso de los/as hijos/as de las familias vulnerables) y del desarrollo efectivo del Sistema de la Autonomía y Ayuda a la Dependencia.

- Agilización por la Comunidad de Madrid de los trámites para obtener **certificados de profesionalidad** o sus módulos individuales mediante la acreditación de la experiencia laboral o de la formación recibida<sup>20</sup>. También abrir procesos colectivos de acreditación de competencias para obtención de certificados en la mayor cantidad posible de áreas profesionales. La Comunidad de Madrid cuenta con recursos humanos<sup>21</sup> acreditados e infraestructura suficiente en la red pública de FP y de empleo para abrir procesos colectivos e individuales de acreditación. Sin embargo, en la actualidad, la Comunidad de Madrid solo dispone de una oficina para la expedición de los certificados de profesionalidad obtenidos por la vía de la formación, pero no atiende suficientemente a procedimientos de reconocimiento de la experiencia. Tras años de retraso<sup>22</sup> y a mucha distancia de otras comunidades autónomas donde ya se han venido convocando procesos de reconocimiento de la experiencia de manera regular, en 2014 solo se llevaron a cabo convocatorias de reconocimiento y acreditación de competencias adquiridas por experiencia laboral en los sectores de la atención sociosanitaria y en el de control de plagas. En 2017 tan solo se abrió proceso para el reconocimiento de un número limitado de solicitudes dentro del sector de la atención sociosanitaria.

<sup>20</sup> Los Certificados de Profesionalidad pueden obtenerse a través de tres vías:

- Formación en curso. Superando en un curso todos los módulos formativos del Certificado de Profesionalidad. Puedes encontrar cursos de Formación para el Empleo que contengan todos los módulos del certificado, y otros que contengan sólo algunos. De esta forma personas con distinta cualificación podrán acceder a la oferta formativa mejorando así sus posibilidades de inserción profesional.
- Formación modular: Mediante acreditaciones parciales de los módulos formativos. Cuando no se obtienen la totalidad de los módulos asociados al certificado, se recibirá una certificación de los módulos superados que tendrá efectos de acreditación parcial acumulable. De este modo se pueden ir acreditando competencias que están incluidas en un título de Formación Profesional o en un Certificado.
- Experiencia. Mediante el procedimiento de Evaluación y Acreditación de competencias profesionales adquiridas a través de experiencia laboral o de vías no formales de formación.

<sup>21</sup> En 2010 se realizó el primer curso de formación específica para la habilitación como asesor/a y/o evaluador/a en procedimientos de reconocimiento de competencias profesionales a través de la experiencia laboral o vías no formales de formación, en cumplimiento del RD 1224/2009. Posteriormente se han convocado otros cursos.

<sup>22</sup> [www.forem.es/blog/madrid-es-la-unica-region-que-no-evalua-ni-acredita-las-competencias-profesionales-adquiridas-a-traves-de-la-experiencia-laboral/](http://www.forem.es/blog/madrid-es-la-unica-region-que-no-evalua-ni-acredita-las-competencias-profesionales-adquiridas-a-traves-de-la-experiencia-laboral/)

- Ampliar los **acuerdos con empresas** para que el alumnado de cursos de certificado de profesionalidad pueda realizar sus prácticas no laborales con dichas empresas, aumentando posibilidades de inserción laboral tras las prácticas.
- Para ampliar las ventanillas de atención, proponemos que la Agencia para el Empleo, previo convenio con la Comunidad de Madrid y a los efectos como entidad delegada, incorpore el trámite de la obtención y expedición de certificados de profesionalidad. Asimismo, habría que crear un procedimiento extraordinario para que a las personas que hicieron formación con la AE en los últimos años se les reconozcan los CdP o módulos acreditables correspondientes.
- Elaboración y puesta en marcha de un **plan de recualificación profesional** para jóvenes sin estudios, que tenga como objetivo su inserción sociolaboral y la mejora de su formación profesional y académica. Activación de fórmulas de formación-empleo similares a los talleres de empleo que incluyan también una preparación para la obtención de la ESO, con el fin de que los y las jóvenes aprendan un oficio y al mismo tiempo completen la mínima formación reglada que exige el mercado de trabajo.
- Recuperación de las **Escuelas Taller, las Casas de Oficios y los Talleres de Empleo**, centros de trabajo y formación en los que personas desempleadas reciben formación profesional ocupacional en alternancia con la práctica profesional (trabajo real en la ejecución de una obra o un servicio de utilidad colectiva), con el fin de que a su término estén capacitadas para el desempeño adecuado del oficio aprendido y sea más fácil su acceso al mundo del trabajo. Las prácticas deben ser siempre no laborales, destinadas al aprendizaje, y nunca sustituirán empleos y puestos de trabajo ordinarios.
- Simplificación y aplicar más recursos de/a los **procesos de homologación de títulos** formativos, una demanda acuciante entre la población de origen extranjero. Las Oficinas de Atención a la Población Inmigrante podrían hacer una doble labor: contactar con las embajadas/consulados de los países con mayor número de inmigrantes en nuestro país y con los organismos oficiales para impulsar acuerdos que simplifiquen al máximo los procesos de homologación y, por otra parte, ofrecer un servicio gratuito o muy barato de traductores/as jurados/as. Por lo demás, hay que incrementar el número de oficinas de atención, pues solo hay dos abiertas (en Tetuán y Carabanchel), que son del todo insuficientes para atender la demanda existente.

### 5.2.1.2. Transformación digital

- Superación de la **brecha informática**. La mayor parte de personas que sufren la exclusión *digital* no consideran que necesiten acercarse a las TIC, pues, por un lado, entienden que su uso es residual y, por otro, creen que si la información no puede obtenerse por medios de comunicación analógico-tradicionales, no es información útil. Siempre que pueden, recurren a usos alternativos en los que no estén presentes ni acciones ni contenidos digitales. Cuando no hay una posibilidad de zafarse de las cada vez más dominantes inercias digitales, son dependientes de terceros para efectuar esas gestiones. La búsqueda activa de empleo se concentra hoy en las nuevas tecnologías: portales especializados de empleo, empresas de reclutamiento, agencias de colocación, grandes, medianas y pequeñas empresas buscan sus candidatos y candidatas empleables entre las personas que se registran día a día en Internet. De otra parte, las redes sociales fomentan el contacto entre las personas y con los futuros empleadores y empleadoras. Sustraerse a esta tendencia es ignorar las dinámicas del mercado laboral actual. El SDVE constata que en torno al 30% de sus usuarios y usuarias presentan demanda de formación en informática básica e informática para la búsqueda de empleo. Proponemos:

- Realización de talleres de iniciación a la informática y de BAE en Internet y *smartphones* para personas desempleadas.
- Uso de locales municipales infrautilizados o en desuso para ofertar puestos informáticos de uso gratuito, con amplios horarios de acceso y personal de apoyo, para BAE, mejora de formación informática, formación a distancia...
- Talleres de alfabetización informática con Linux en equipos desechados por Administración u ONGs que recuperan equipos, y de uso de *smartphones* para búsqueda de empleo.

### 5.2.1.3. Coordinación e integralidad

- Impulsar **espacios de encuentro y coordinación para el fomento del empleo** de los diferentes agentes (administraciones, servicios públicos, entidades sociales...) que trabajan con la población desempleada, especialmente con los colectivos más desfavorecidos. En tal sentido, la experiencia del SDVE es que las mesas de empleo distritales, allí donde existen, han dado muy buenos resultados. El trabajo en red, que ya se hace, encierra enormes potencialidades. Sería oportuno elaborar guías de recursos territoriales que ayuden a la población desempleada a moverse en un entramado de dispositivos públicos y privados que con frecuencia se superponen y generan confusión.

- La experiencia del SDVE muestra además que no solo es importante la colaboración de los agentes más o menos especializados en la inserción laboral, sino que también es esencial contar con otros como, en particular, los servicios de salud de los distritos y los equipos de trabajadores/as sociales. En el día a día, el SDVE constata que el paro, entre el colectivo de referencia, aumenta el riesgo de enfermar, alimentarse peor, tener problemas de ansiedad o depresión, abusar de drogas como el alcohol o el tabaco, morir prematuramente, suicidarse, desmotiva y paraliza carreras profesionales, deteriora las relaciones familiares, aumenta la violencia doméstica, reduce la autoestima, crea desesperanza y miedo... Por eso se plantea:

- Potenciar grupos de trabajo sobre salud comunitaria (conformados por profesionales y personas desempleadas) que aborden las consecuencias del desempleo en parados y paradas de larga duración.
- Creación de programas específicos de Madrid-Salud (y en los municipios) que aborden las problemáticas derivadas del desempleo prolongado, incluyendo en particular aquellas que no cuentan con la cobertura de la Seguridad Social o cuya cobertura resulta insuficiente (óptica, odontología, psicología...).

### 5.2.1.4. Dotación técnico-administrativa

- Ampliar la **cobertura territorial de la Agencia para el Empleo**: el número de agencias de zona es reducido, lo que obliga a los/as vecinos/as de muchos barrios a desplazarse con el consecuente gasto en transporte. La distancia es un factor disuasorio. La meta debiera ser dotarse de una oficina por distrito.

- Mejora de la coordinación de los servicios de la AE y los de **Madrid-Emprende** y su red de viveros de empresas, especialmente en materia de asesoramiento y fomento de las iniciativas de autoempleo individual y colectivo.

- Refuerzo de la labor de **prospección empresarial** de la AE, centrándose en la prospección a nivel de distrito. Agilización de los trámites y requisitos del servicio de intermediación para las empresas. Éstas se quejan a menudo de que los servicios públicos de empleo (oficinas de empleo y Agencia para el Empleo) son lentos y están muy burocratizados.
- Incorporación de **cláusulas sociales en la contratación pública** y, en concreto, exigencia de porcentajes mínimos de contratación de personas pertenecientes a colectivos desfavorecidos (parados/as de larga duración, mayores de 45 años, perceptores/as del RMI...).
- Reforzar la fórmula de **corporaciones locales**, recientemente recuperada a través de los Programas de Cualificación, Reactivación Profesional y de Formación en Alternancia con la Actividad Laboral, como elemento de contratación a colectivos con especiales dificultades de acceso al empleo, ampliando el número de personas participantes en el programa. Extender el programa de subvenciones a la contratación a universidades y entidades sociales.

### 5.2.1.5. Ayudas a la economía social

- Inclusión en los pliegos de los concursos públicos (contratación y compra pública) de **cláusulas sociales** que favorezcan o primen a las cooperativas, empresas de economía social y empresas sin ánimo de lucro<sup>23</sup>.
- Desarrollo de **programas específicos de apoyo a las empresas de inserción**, las cooperativas de trabajo y otras empresas de economía social en forma de<sup>24</sup>:
  - Subvención de los gastos de constitución y primer establecimiento.
  - Subvención de la adquisición de equipos de producción y similares.
  - Subvención de la contratación indefinida de personal, especialmente si se trata de nuevos/as socios/as trabajadores/as.
  - Uso de los viveros de empresas para que las nuevas empresas de economía social durante la fase de arranque (los dos-tres primeros años) puedan localizarse con un alquiler reducido o, incluso, según las circunstancias un alquiler simbólico.
  - Ayudas a los/as trabajadores/as de empresas en crisis para que las refloten previa creación de una cooperativa de trabajo o de una sociedad laboral. Es necesario facilitar instrumentos a fin de potenciar y promover los procesos de las reconversiones de empresas de capital en empresas de ESS.
  - Dotación de una partida anual en los presupuestos regionales y municipales destinada a microcréditos.
  - Crear programas específicos para jóvenes, menores de 25 años, que promuevan el acceso al empleo en empresas de ESS, en el marco de la estrategia para la creación de empleo de los diversos Gobiernos (autonómico o local) y, más concretamente, en el ámbito de los programas de garantía juvenil.

<sup>23</sup> La Directiva 2014/24/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, del 26 de febrero de 2014, sobre contratación Pública, en sus artículos 20 y 77, afirman que se pueden establecer reservas de contrato y cláusulas sociales en contratos públicos de servicios sanitarios, sociales y de atención a la dependencia, culturales y educativos que sean reservados a la gestión de empresas cuya propiedad mayoritaria sea de las personas trabajadoras y/o consumidoras y usuarias. Esto será especialmente importante si las empresas concesionarias aseguran la ubicación de la riqueza generada y la generación de inclusión socio-laboral en el territorio, así como la calidad de los proyectos contratados. En ello las empresas de la economía social y solidaria tienen mucho que aportar por basarse en emprendimientos colectivos comprometidos con el territorio, por lo que estas empresas nunca se deslocalizan. Todas estas condiciones deberían constar en las cláusulas sociales de los contratos públicos convenientemente dotados.

<sup>24</sup> En la relación que sigue recogemos muchas de las propuestas que hacen las organizaciones representativas de la economía social madrileña.

La aplicación de éstos debe mejorar. Así, planteamos:

- o Los procesos de selección han de estar baremados al objeto de evitar los casos de discriminación por razones de sexo, raza...
  - o Resolución de las barreras que impiden el acceso de jóvenes sin papeles o refugiados.
  - o Compatibilidad con las ayudas del RMI.
  - o Informe anual de actividades que sea público.
- Para fomentar la capacidad emprendedora se deben incorporar en la enseñanza reglada los criterios y valores de la economía social y solidaria y su estructura de funcionamiento participativo. De este modo, al aprendizaje de la economía se le unirán criterios éticos y valores humanistas tan necesarios en nuestra sociedad.
- Se deben establecer mecanismos formativos de gestión empresarial y de difusión de la ESS a quienes deseen emprender una actividad empresarial (especialmente a personas desempleadas), fomentando iniciativas de actuación conjunta entre la administración y las organizaciones representativas que formen, asesoren, difundan, incrementen su visibilidad y permitan una mayor interrelación entre la sociedad y las actividades emprendedoras de las entidades de economía social.
- Potenciar la generación de redes dinámicas para promover proyectos de ESS mediante la creación, promoción y apoyo de espacios informales que ayuden y desarrollen iniciativas de acción social y empresarial de carácter innovador, incluso en contextos de incertidumbre pero con posibilidades de crecimiento rápido. Así como crear zonas de intercambio de ideas y de trabajo para desarrollar experiencias empresariales, proyectos compartidos de manera cooperativa o colaborativa que faciliten entornos de innovación, trabajo, aprendizaje y creatividad.
- Es necesario desarrollar campañas de sensibilización y concienciación de la ESS y promoción de sus principales agentes en el territorio.
- Hay que reforzar a la ESS y a sus entidades como agentes más apropiados para dinamizar y promover el desarrollo de las áreas rurales, periurbanas y espacios naturales, de forma sostenible, favoreciendo el equilibrio territorial y medioambiental a través de la aplicación de planes de gestión o medidas que permitan valorizar los recursos (naturales, tradicionales, culturales,...) del territorio, para asentar la población e impulsar su desarrollo económico.
- Hay que adaptar las políticas fiscales, competencia de la Comunidad y ayuntamientos, tanto en impuestos propios como en los compartidos con el Estado, para facilitar la creación de empresas de economía social y solidaria. Por ejemplo: aplicar en el tramo autonómico del IRPF deducciones fiscales facilitadoras de la aportación necesaria que se ha de integrar en el capital social de estas empresas si es posible que las personas puedan adquirir la condición de socias; incluir una desgravación fiscal en IRPF por aportaciones a cuenta ahorro empresa para constitución de cooperativas...
- Promover, fomentar e impulsar la creación y consolidación de proyectos de financiación ética y comercio justo.
- Fomento de espacios de *coworking* en locales municipales, de forma que se favorezca el emprendimiento y puesta en marcha de negocios, ahorrando

gastos de local y suministros a los/as emprendedores/as en los primeros meses/años de andadura.

- Apoyo a las agrupaciones, federaciones y confederaciones de la economía social para el desarrollo, entre otros, de servicios de asesoramiento a las ideas de negocio y a las empresas ya constituidas.

- Apertura y uso de espacios públicos abandonados o infrautilizados para el desarrollo de iniciativas autogestionadas de economía social y solidaria, principalmente para aquellas procedentes de colectivos con baja empleabilidad.

- Otros servicios de proximidad: servicios complementarios de apoyo a personas dependientes, que se podrían ofrecer desde entidades colaboradoras con el Ayuntamiento, como entidades sin ánimo de lucro (empresas de inserción y otras): pequeñas reparaciones del hogar, apoyo en el uso de TIC, financiados por el Ayuntamiento.

#### 5.2.1.6. Fomento del empleo verde y del mercado de proximidad

- Puesta en marcha, en la Comunidad de Madrid y en el municipio, de **estrategias agroalimentarias** que desarrollen medidas para facilitar la agricultura ecológica y el consumo de proximidad. De entre estas, por tener relación con la creación de empleo, a modo de ejemplo se pueden citar:

- La aprobación de un Plan Municipal de Agricultura Urbana y Periurbana, que incorpore la agroecología en el diseño y el planeamiento urbano y dotarlo de recursos públicos para asegurar su correcto funcionamiento.

- Facilitar el acceso a la tierra de nuevos agricultores/as agroecológicos/as: terrenos que se encuentren en el periurbano de la capital (posibles bancos de tierras, anillos verdes y parques agrarios). Un espacio concreto que, por razones obvias, merece especial atención es el Sureste (límite de los PAU), donde se podrían impulsar para explotaciones agrarias, huertos de ocio o educativos, vivero de iniciativas agroecológicas...

- Planes de formación y acompañamiento en el emprendimiento agroecológico (producción y/o transformación de alimentos).

- Introducir otros tipos de producción agraria en la ciudad (apicultura, granjas urbanas, gallinas...) como ya se está haciendo en algunas ciudades de EEUU.

- Implementar un sistema de agrocompostaje con recogida en quinto contenedor comunitario y/o recogida puerta a puerta, que posibilite la producción de un compost de la máxima calidad, aplicable en la agricultura ecológica. La directiva europea de gestión de residuos orgánicos entra en vigor en 2020: entonces habrá que estar reutilizando el 50% de la fracción orgánica de los residuos.

- Poner a disposición de productores/as y transformadores/as agroecológicos, espacios logísticos para la manipulación, transformación y distribución de alimentos locales/regionales. Desarrollar una ordenanza que permita y facilite el acceso a instalaciones infrautilizadas.

- Apoyo a la creación de un polígono artesanal agroalimentario.

- Aprobación de una ordenanza con regulación específica para favorecer la venta de alimentos agroecológicos a través de circuitos cortos (venta directa, mercado de productores/as, etc.).
- Creación de un distintivo para los puestos comerciales que utilicen productos con el sello agroecológico de la región y ayudas fiscales para éstos.
- Introducir en los pliegos técnicos para la contratación de servicios de restauración colectiva, criterios que primen alimentos locales, ecológicos y que prioricen los circuitos cortos.
- Apoyo institucional a la restauración con menús basados en productos de temporada y locales, para incidir en una alimentación más saludable.

### 5.2.1.7. Impulso de la economía colaborativa

- Regulación por el Ayuntamiento del intercambio de productos y servicios (**trueque**) y mercadillos de objetos de segunda mano en el espacio público. Son una opción para encontrar algo diferente, barato y además promueven la reutilización de bienes. Este tipo de iniciativas a menudo surgen de la conciencia social de aprovechar los recursos al máximo. Otras de la pura necesidad. También se proponen como espacios para que las personas desempleadas puedan obtener algunos ingresos de la venta, tanto de objetos de artesanía como de segunda mano. En este marco, funcionan o pueden funcionar como laboratorio de ideas y prácticas de emprendimiento.
- Es frecuente encontrar en los **mercados municipales** puestos libres. La supervivencia de muchos de esos mercados pasa por su revitalización, lo cual requiere facilitar la ocupación de los puestos y la introducción de nuevas actividades comerciales, con horarios más amplios. Por nuevas actividades se entiende la introducción de supermercados de grandes cadenas comerciales (DIA, Mercadona, gimnasios...), pero también a otras actividades como locales de ensayo, espacios para ferias, fiestas, conciertos... Otra opción es impulsar puestos regentados directamente por pequeños/as productores/as agrícolas y/o asociaciones (agroecología, productos medioambientalmente sostenibles) de la CM. También es viable ofrecer los puestos libres a emprendedores/as. Un camino sería desarrollar acciones formativas vinculadas a la instalación en el mercado. La red de viveros municipales de empresas y Madrid-Emprende podrían incorporar esta línea de trabajo.
- Otras medidas a considerar serían:
  - Muchos de los edificios e infraestructuras en las que se sitúan los mercados municipales se encuentran deteriorados o, como poco, no adaptados a las demandas y necesidades actuales de los/as consumidores/as. La revitalización exige la rehabilitación, que en más de un caso habría de ser integral.
  - Desarrollo de estrategias de visibilización y comunicación con los entornos, tratando de incorporar en ella al tejido asociativo. Ya hay un trabajo realizado al que se debería dar continuidad y ampliar: talleres de degustación de comida infantil, acogida en el espacio del mercado de ferias temporales, actividades de dinamización periódicas los fines de semana, exposiciones, actos informativos...

- Mejora de la gestión de los mercados. Ello supone impulsar la profesionalización (contratación de profesionales de la gerencia, comunicación y marketing, dinamización, así como otras figuras que contribuyan a la innovación de los mercados).

## **5.2.2. GARANTIZAR EL DERECHO A LA VIVIENDA**

Proponemos:

### **5.2.2.1. Aprobación de una ley de garantía del derecho a la vivienda**

La lucha contra los desahucios ha revelado las limitaciones del artículo 47 de la Constitución Española (CE): empieza diciendo que “todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”, pero no sanciona la exigibilidad de la misma en los supuestos que las personas se ven privadas por causas que no les son imputables. La CE se limita a señalar que “los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho”. Pero, ¿qué sucede cuando no se generan las condiciones y las normas no son eficaces? El 47, pues, es una declaración bien intencionada, pero se agota en el formalismo, tanto más cuando las “condiciones” y las “normas” se concretan en una guía tan evanescente como la de regular “la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para evitar la especulación”.

Proponemos la aprobación por el Parlamento y/o por la Asamblea de la Comunidad de Madrid de una ley que regule el derecho a la vivienda y su exigibilidad, incluso ante los tribunales, en los supuestos en que las personas se vean privadas por causas ajenas a su voluntad: desahucio sin alternativa habitacional, ruina, carencia de medios económicos, precios y arrendamientos excesivos...

En esta línea, la Coordinadora de Vivienda de Madrid, la PAH, la Asociación Libre de Abogados/as (ALA) y la FRAVM activaron en 2017 una Iniciativa Legislativa Popular (ILP) ante la Asamblea de Madrid. Se recogieron casi 80.000 firmas de respaldo, superando con creces el mínimo de 50.000. La iniciativa fue desestimada por el voto de PP y C’s apelando, entre otros, al socorrido y peregrino argumento de que contenía preceptos inconstitucionales.

### **5.2.2.2. No al corte de los suministros básicos**

La garantía del derecho a la vivienda incluye la garantía de disfrute, en los hogares en situación de vulnerabilidad, de los suministros básicos de agua potable y energía (eléctrica, gas natural, propano...). A tal fin, las administraciones y las empresas suministradoras habrían de establecer protocolos de actuación y convenios para cofinanciar los costes. Entre las actuaciones se contemplará la eventual reforma de las instalaciones tendente a aumentar el ahorro y mejorar la eficiencia.

### **5.2.2.3. El sinhogarismo: la vivienda primero**

A pesar del indudable dramatismo del asunto, el movimiento vecinal y, en general, el tejido social organizado le ha prestado poca atención. Por tanto, no hemos generado un discurso sobre él, ni una tabla reivindicativa, ni un conjunto de propuestas. Debemos, en consecuencia, defender el protagonismo de las organizaciones sociales especializadas.

Éstas, cada vez más, se insertan en el modelo *Housing First* (*La Vivienda Primero*), que cuenta con experiencias exitosas en muchos países, desde EE UU hasta Finlandia.

Tener una vivienda favorece que la *población sin techo* alcance la autonomía y la integración. Es un pre-requisito para involucrarse en procesos de formación, inserción laboral... Desde luego, es una condición necesaria para mejorar la autoestima, la salud física y psíquica... Obviamente, la vivienda no va sola, sino que forma parte de un atención integral, en la que otras prestaciones son igualmente vitales: manutención... Los diferentes programas incluyen el acompañamiento especializado de los individuos, así como la dispersión geográfica de las viviendas.

El modelo Housing First no es contradictorio con el modelo *Escalera*, en el que la vivienda es la etapa final de un itinerario residencial progresivo, que empezando en la *situación de calle* avanza a los centros de acogida y albergues, los pisos tutelados de corta y media duración, los pisos de mayor autonomía... Ambos pueden ser complementarios.

En todo caso, es esencial huir de la estigmatización de las personas potencialmente beneficiarias y de las conductas sociales elitistas que rechazan la proximidad de las viviendas y los equipamientos destinados a la atención a la población sin techo. Un ejemplo ilustra de sobra esto: la muy negativa reacción suscitada por sendas propuestas del Ayuntamiento de Madrid de construir 3 edificios (*artefactos* se les denominó) en otras tantas localizaciones para atender demandas de vivienda de colectivos vulnerables y de construir otro edificio para atender situaciones de emergencia habitacional en Canillejas. Más allá de las concretas críticas que las formas y planteamientos del Ayuntamiento puedan merecer, el fondo de la cuestión era un NO a las <<viviendas sociales>> o, mejor dicho, era un “aquí no”. Todo ello generó un clima de crispación social y alimentó todo tipo de susceptibilidades. En aquel momento, la FRAVM pidió un pacto entre las fuerzas políticas, extensible a las organizaciones sociales y sindicales, basado en una idea: sustraer el asunto de la refriega política, alcanzar un consenso. La idea sigue siendo actual y válida, tanto más cuando las dos iniciativas municipales han sido abandonadas.

#### **5.2.2.4. Atender el caso de los asentamientos**

A veces confundiendo con el sinhogarismo en sentido estricto, en Madrid se producen asentamientos de población más o menos nómada, de origen rumano: en chabolas, naves industriales abandonadas, vehículos... Habría que buscar soluciones acordes a la situación y a las características del colectivo, en la que se contara con la participación de los/as destinatarios/as. Se debe involucrar a las autoridades rumanas, más aun cuando muchas de las personas que vienen denuncian ser objeto de conductas racistas en su país.

En paralelo, hay que cerrar el caso de El Gallinero. El Ayuntamiento de Madrid y personas voluntarias vinculadas a la Parroquia llevan algún tiempo buscando salidas, que incluyen el realojo de varias decenas de familias en viviendas dispersas por los 21 distritos. El acompañamiento social debe ser una medida fundamental.

#### **5.2.2.5. Puesta en uso de la vivienda vacía**

Sugerimos abordar la cuestión mediante dos medidas concretas:

##### **- Gravar la vivienda vacía**

Mediante (en los municipios con un número significativo de tales viviendas y, simultáneamente, con una masa notable de demanda insatisfecha) la aprobación por los ayuntamientos de un recargo de hasta el 50% de la cuota líquida en el Impuesto sobre los Bienes Inmuebles (IBI) de las viviendas vacías, tal como establece el artículo

72.4 del Real Decreto-Ley 2/2004, que regula las haciendas locales. Urge que se establezca el reglamento de aplicación de esta previsión, pues hasta ahora -salvo en el País Vasco- los tribunales han anulado los acuerdos municipales alegando que es preceptivo.

Alternativamente, como se ha hecho en Cataluña, cabe aprobar un impuesto de carácter autonómico.

#### - **Expropiación temporal del usufructo**

En tanto la medida anterior no obtenga los resultados esperados, propugnamos la regulación, por el Parlamento y/o las asambleas autonómicas, de una figura del tipo de la expropiación temporal del usufructo, acotada a inmuebles cuyos titulares sean *grandes tenedores*<sup>25</sup>. La vivienda sería incorporada al patrimonio gestionado por las agencias públicas de alquiler y/o las empresas públicas de vivienda en las condiciones de las viviendas puestas a disposición de aquéllas.

#### **5.2.2.6. Fomento del alquiler**

Es fundamental crear las condiciones favorables. Esto se concreta en medidas de oferta y de demanda. Tiene que haber, de un lado, una bolsa suficiente, no residual, de viviendas para arrendar; y, de otro lado, una demanda a la que el alquiler le cuadre con sus intereses y cálculos a medio y largo plazo.

Proponemos:

- o Medidas dirigidas a la drástica reducción del parque vacío, a salvaguardar y mejorar la edificación existente (rehabilitación integral, energética...) y a evitar la reducción del número de viviendas existentes debido a la terciarización del parque y al crecimiento descontrolado del número de viviendas destinadas al alquiler para uso turístico.
- o Eliminación de las políticas que otorgan un trato de favor al acceso a la vivienda en propiedad sobre el acceso en alquiler: fiscalidad, financiación cualificada...
- o Impulso de las sociedades o agencias públicas de alquiler dependientes de los ayuntamientos y de la Comunidad de Madrid, con sus funciones de asesoramiento profesional, intermediación, arbitraje, aportación de garantías...
- o Constitución de un parque público madrileño (distribuido entre la AVS y las empresas municipales de vivienda, como la EMVS) de viviendas en alquiler. A medio-largo plazo, la red podría aspirar a sumar del orden de 130.000 (70.000 en la capital) unidades, alrededor del 5% del total de viviendas principales.
- o Creación de un parque de alquiler con las viviendas adjudicadas a las entidades financieras en los procesos de ejecución hipotecaria. Los/as destinatarios/as de las mismas serían las personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario y aquellas personas que en el futuro sufran igual suerte. La renta mensual no superará el 30% de los ingresos brutos de los/as inquilinos/as.
- o Colaboración con las entidades sin ánimo de lucro para el desarrollo de las líneas de acción que hemos propuesto atrás: agencias de alquiler, alquiler social, dinamización vecinal, incremento del parque ofertado a bajos precios...
- o Subvenciones: ayudas al pago de la renta en determinados supuestos (bajos ingresos, no hay una oferta pública alternativa en condiciones...).

<sup>25</sup> Grandes tenedores: personas físicas y jurídicas que posean X (a determinar) viviendas vacías durante Y (a determinar) tiempo continuado.

### 5.2.2.7. Impulso de la rehabilitación

Se trata de promover y ayudar a las familias a acometer obras en los edificios de viviendas dirigidas a 1) reparar los daños estructurales y de funcionalidad, 2) suprimir barreras arquitectónicas y favorecer la accesibilidad (especialmente, en los bloques de varias alturas que carecen de ascensor) y 3) mejorar la eficiencia energética y reducir el consumo. Es esencial que en tales procesos las familias más vulnerables sean especialmente protegidas a fin de impedir consecuencias como los desahucios, embargos, *gentrificación*...

### 5.2.2.8. Intervención pública en el mercado de suelo y vivienda

Planteamos:

- La modificación en profundidad de la **financiación local** de forma que disminuya sustancialmente la dependencia de los ingresos provenientes del *ladrillo*: ventas de suelo, promoción directa de vivienda libre, licencias de la construcción, ICIO, IBI, IIVTNU...
- Asimismo, la modificación de la **Ley del Suelo** de la Comunidad de Madrid y, en su caso, de la Ley estatal en orden a, entre otros objetivos, fortalecer los poderes de intervención de la administración municipal en los mercados de la vivienda y del suelo. En particular, es importante introducir modificaciones en la regulación de las figuras de la expropiación (supuestos, justiprecio, derechos de los reversionistas...) y del tanteo y retracto (alargamiento del plazo máximo de la sujeción, sobre todo a propósito de las áreas de rehabilitación).
- Mantenimiento del **patrimonio municipal de suelo**, cuya finalidad fundamental es crear reservas de suelo para actuaciones públicas, facilitar el cumplimiento de los fines de la ordenación urbanística e incidir en el mercado inmobiliario.
- 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. Defendemos la vuelta a las olvidadas VPO y VPP o, en todo caso, a figuras estrictas definidas en relación 1) a los límites superiores de ingresos de las unidades familiares destinatarias, 2) a los techos máximos de precio de venta y renta de alquiler en el momento de la calificación definitiva y a lo largo de su vida útil y 3) a la graduación de las ayudas a los promotores y/o los destinatarios.

### 5.2.2.9. Dación en pago y segunda oportunidad

La legislación hipotecaria debe cambiar a fin de regular la dación en pago: en el caso de que el bien ejecutado sea la vivienda habitual, la entrega de la misma a la entidad financiera saldará la deuda total, no quedando cantidades pendientes a reclamar por aquélla. La medida ha de ser retroactiva, acogiendo, al menos, los casos producidos de 2008 para acá. La Ley 1/2013 (protección de deudores con deuda hipotecaria) y el RDL 1/2015 (mecanismo de segunda oportunidad y reducción de la carga financiera) abordan la cuestión de una manera muy insuficiente, solo una minoría de afectados/as puede acogerse a sus estipulaciones.

Las familias que sufren la ejecución hipotecaria pierden la vivienda habitual y se quedan con un montante de la deuda incluso superior al préstamo original. Es un castigo cruel, que condena a las víctimas a la muerte civil, la economía sumergida y la

exclusión social. Las grandes promotoras inmobiliarias se fueron a la quiebra y sus propietarios solo perdieron lo que hubieran aportado al capital social, conservan intacto su patrimonio personal y familiar. Los acreedores liquidan la empresa y cobran lo que pueden. Con las familias hipotecadas no ocurre así. Responden de la deuda con sus propiedades presentes y futuras, incluso después de muertos. Es de justicia que se apruebe una ley de segunda oportunidad o que se modifique la legislación hipotecaria española, de forma que la entrega de la vivienda cancele la deuda en los supuestos en que se trate de la vivienda habitual y se trate de deudores de buena fe.

Esta, por otra parte, sería la principal medida dentro de un paquete de medidas dirigidas a prevenir el sobreendeudamiento de las familias. La burbuja no se habría dado si las entidades financieras se hubieran conducido de manera prudente y profesional: tasaciones correctas, cuantías no superiores al 80% del precio (y en ningún caso equivalentes al 110%, 120%...), tasas de esfuerzo máximas en el entorno de un tercio de los ingresos mensuales, no admisión de avales cruzados...

### **5.2.3. ASEGURAR UNA RENTA MÍNIMA, LA RENTA BÁSICA**

#### **5.2.3.1. Un salario digno, pensiones dignas**

El principal ingreso de las familias está formado por las percepciones de carácter salarial. Como quiera que este es un tema que compete a los sindicatos no lo abordaremos aquí con amplitud. Obviamente, el objetivo es que se establezca un salario mínimo digno que sirva para cubrir las necesidades básicas de las familias y, al tiempo, velar para que la brecha entre los mínimos y los máximos sean moderadas. En tal sentido, es prioritario erradicar las prácticas de discriminación salarial que perjudican a las mujeres, jóvenes, inmigrantes... La abolición de los salarios y remuneraciones de escándalo que reciben los/as ejecutivos/as de las grandes empresas es una deducción lógica que se desprende de cualquier planteamiento ético de la política de salarios. En resumen:

- Incrementar el salario mínimo interprofesional (SMI) para alcanzar a corto plazo igualarlo al 60% del salario promedio (hasta 1.000 euros/mes, en 2018).
- Establecer una brecha salarial máxima.
- Regular la no discriminación salarial: a igual trabajo, igual salario, sin discriminación por razones de sexo, edad, nacionalidad...
- Evitar que la subcontratación (externalización...) sea usada como mecanismo para deprimir los salarios.
- Prohibir y perseguir las prácticas que conducen a los/as falsos/as autónomos/as.
- En ningún caso la subcontratación/externalización dará lugar a despidos procedentes.
- Castigar la temporalidad, los contratos a tiempo parcial y la contratación precaria cuando la apelación a ellas no esté bien justificada.
- Aumentar la pensión mínima a 1.000 euros/mes, como el SMI.
- Revalorización automática de las pensiones con el IPC.

### 5.2.3.2. Sí a la renta básica universal

En los últimos años, en otro de cosas, se ha abierto camino un gran debate sobre la oportunidad de implantar una renta básica universal (RBU). Sobre ella hay experiencias concretas y se están desarrollando pruebas piloto, acotadas en el tiempo y aplicadas sobre colectivos reducidos: Alaska, Finlandia, Livorno, Ontario, Utrecht, Kenia, Madhya Pradesh (India)... En Suiza se hizo un referéndum en 2016, con resultado negativo. Se han pronunciado a favor personas tan influyentes como Bill Gates, Mark Zuckerberg, Jeff Bezos, Elon Musk, Yanis Varoufakis, Jeremy Corbyn, Jean-Luc Mélenchon... El FMI, la OCDE... han impulsado estudios sobre su viabilidad. El desempleo, la precariedad en las ocupaciones, la progresiva robotización de las actividades productivas y de servicios... están sembrando sólidas sospechas sobre el futuro del mercado de trabajo.

Por RBU, según Red Renta Básica, se entiende una renta “que sea estable en tamaño y frecuencia y lo suficientemente alta como para ser combinada con otros servicios sociales, como parte de una estrategia política para eliminar la pobreza material y permitir la participación social y cultural de cada individuo. Nos oponemos al reemplazo de los servicios sociales o los derechos, si ese reemplazo empeora la situación de personas relativamente desfavorecidas, vulnerables o de bajos ingresos”. También: “La renta básica es un pago periódico en efectivo entregado incondicionalmente a todos de manera individual, sin requisito de prueba o trabajo”. La RBU así definida reúne, pues, cinco características principales:

- Periódica: se cobra, por ejemplo, mensualmente.
- Pago en efectivo: se recibe dinero, no pagos en especies (servicios, alimentos, ropa...) o en forma de bonos/cupones que dan acceso a algún bien, a modo de cartillas de racionamiento.
- Individual: se abona a cada persona, no a la unidad familiar o figura similar.
- Universal: la perciben todos/as, sin condicionamiento previo, incluidos los/as niños/as, sin necesidad de demostrar situación de pobreza (carencia de medios) o cumplir tales o cuales méritos/requisitos (tiempo de cotización...).
- Incondicional: no hay compromiso de asistir a cursos de formación o de buscar trabajo o de aceptarlo caso que se lo ofrezcan.

A bote pronto, el modelo presenta claras ventajas. Reduce al mínimo la burocracia, ya que elimina la obligación de demostrar que se reúnen las exigencias, así como hace inútiles los controles. También, evita la estigmatización de los/as perceptores/as, elude las etiquetas (“pobre”, “enfermo/a”, “discapacitado/a”...). La lucha contra los desahucios, por ejemplo, mostró y muestra cómo muchas familias afectadas vivían y viven su problema con vergüenza, como un castigo por su “menor valía”, como un fracaso personal... La pobreza se esconde. De tal modo, mucha gente que necesita ayuda no la pide o incluso la rechaza para no pasar el mal trago del escrutinio público. En tercer lugar, al ser incondicional, elude la paradoja o la llamada *trampa de la pobreza*: los/as perceptores/a de subsidios y rentas mínimas desisten de buscar un empleo o incluso se niegan a aceptar una oferta ya que, si perciben rentas salariales, perderían la ayuda e incluso la opción de recuperarla una vez acabe el contrato.

En particular, la RBU libera a las personas al aportarles un radical *empoderamiento* frente a las amenazas y los estrangulamientos del mercado de trabajo. Karl Polanyi aportó evidencia empírica y reflexión teórica sobre cómo se utilizó en el XVIII y el XIX la amenaza y la realidad del hambre para doblegar la resistencia de la fuerza de trabajo a aceptar las leyes del mercado. El ejército de reserva de mano de obra que es el paro se comporta como un mecanismo cualificado para disciplinar a la población

trabajadora. La RBU, en tanto que un derecho consolidado, permite a la persona elegir y, por tanto, le da la capacidad para decir que no a las ofertas insatisfactorias.

Los discursos críticos de la RBU justamente atacan en este aspecto, atribuyéndole que disuade del trabajo y el esfuerzo. Los más reacios a la propuesta llegan a acusar a los discursos defensores de amparar y/o propugnar la vagancia, la pereza... Se recurre con frecuencia a la parodia y a denigrar la idea por el procedimiento de la reducción al absurdo. La acusación, sin embargo, no cuenta con información empírica que la avale, sino que antes bien ignora la que existe en sentido contrario. Prefiere acudir a los prejuicios y la burla. Detrás del discurso late el supuesto antropológico pesimista de que al ser humano para que trabaje hay que obligarle, de que solo funciona la ley del palo y la zanahoria. El riesgo, en verdad, no es tanto que la gente no trabaje, sino que no lo haga como quieren y en el exclusivo beneficio de quienes, por seguir con la metáfora, manejan el látigo.

Obviamente no es este el lugar para extendernos en la discusión. En realidad, la acusación parte de la fusión de trabajo y trabajo asalariado. En su perspectiva no entra el trabajo cooperativo, ni el trabajo autogestionado, ni siquiera el trabajo asalariado bien remunerado y realizado en buenas condiciones (estabilidad, jornada acorde a las preferencias del sujeto, ritmos no extenuantes, oportunidades de aprender y aplicar las cualidades propias, con derechos, en sistemas organizativos que priman la seguridad y la higiene...). La RBU va unida a la democratización de la economía.

La realización de la RBU no es incompatible en modo alguno con la percepción de salarios, prestaciones de la Seguridad Social, subsidios, ayudas, becas, atención sanitaria gratuita, subvenciones... No elimina lo mucho o poco que haya de Estado de bienestar.

La incondicionalidad del modelo puede ser sometida a discusión. Atkinson propone que la renta “se pague no sobre la base de la ciudadanía sino de la <<participación>>”<sup>26</sup>. Por ello habla de un “ingreso de participación”. Define ésta “como el hacer una aportación social, que para las personas en edad de trabajar podría satisfacerse mediante un empleo asalariado de tiempo completo o parcial o el autoempleo, mediante la educación, el entrenamiento o la búsqueda activa de trabajo, por medio del cuidado doméstico de niños o de personas adultas frágiles, o mediante un trabajo voluntario regular en una asociación reconocida. Habría disposiciones para las personas que no están en condiciones de participar por motivos de enfermedad o discapacidad”<sup>27</sup>. Cierra el tema diciendo que “los criterios del programa excluirían a quienes dedicaran su vida al ocio puro”<sup>28</sup>.

Para la concepción más estricta de la RBU esta versión revisada adultera el modelo, introduce de rondón la condicionalidad y con ella un elemento de represión o censura. Entrando en la polémica, la versión revisada -más allá del detalle concreto- parece, a nuestro juicio, bastante convincente. Persigue subrayar un aspecto estructural del modelo, la reciprocidad. Ésta trae de nuevo a colación a Polanyi, la reciprocidad organiza el vínculo y la solidaridad sociales sobre una triada indisoluble: *dar-recibir-devolver*. No deberes sin derechos, ni derechos sin deberes. Probablemente, la elusión de esta cuestión arruinaría todo el sistema sobre el que se erigiera la RBU.

### 5.2.3.3. Sí a la renta mínima garantizada

<sup>26</sup> Atkinson: op. cit., p 303.

<sup>27</sup> Ibid, p. 303.

<sup>28</sup> Ibid, p. 306.

Ahora bien, entretanto se dilucida la RBU, ¿qué pasa con las personas que no tienen ingresos o que tienen unos ingresos insuficientes para desarrollar una vida en condiciones dignas? Aquí se plantea la cuestión fundamental del ingreso mínimo garantizado (RMG).

La RMG se dirige a familias e individuos que viven en situación de pobreza severa, previa solicitud y comprobación de la veracidad de la información. En un Estado moderno que presume de estar entre las primeras economías del mundo, el sistema debería ser residual. En la actualidad, en España (en concreto, por lo que aquí nos importa, en la Comunidad de Madrid), no es residual y, durante los años de la crisis, ha registrado un incremento muy relevante del volumen de recursos aplicados y de personas beneficiarias.

La regulación forma un intrincado abanico de figuras dispersas<sup>29</sup>. Difieren según el organismo que las gestiona, las fuentes de financiación, los umbrales y condiciones de acceso, las cuantías mínimas y máximas, la periodicidad de los pagos (algunas consisten en un pago único), duración, supuestos de prórroga o renovación, obligaciones de los/as beneficiarios/as, régimen de compatibilidad con otras percepciones, infracciones... No hay una lógica clara detrás del sistema, ni un hilo conductor bien definido.

Por encima de la selva que se describe en el párrafo anterior, el sistema presenta tres notas que lo descalifican. La cobertura, en primer lugar, es insuficiente, no llega a todas las personas/hogares que viven en la pobreza. Las cuantías, en segundo lugar, son bajas (incluso ridículas), en general están por debajo del salario mínimo interprofesional y la revisión anual suele estar indexada a la evolución del SMI o, sobre todo, del IPREM, que ha registrado una muy parca trayectoria. En los casos que se hace, los incrementos en función del número de miembros del hogar no guardan relación con algún índice lógico de equivalencia. Otras veces la ayuda solo complementa los ingresos de la familia hasta alcanzar un umbral (el SMI). Por lo demás, la gestión suele ser muy pesada, de manera que los trámites se demoran. En ocasiones, el trato que recibe la gente es degradante. En tercer lugar, la ayuda puede estar sujeta a una especie de contrato, especialmente a la obligación de los/as perceptores/as de buscar activamente empleo o de escolarizar a los hijos/as menores. El sistema, sin embargo, encierra una trampa o paradoja que le lleva a obtener el resultado contrario. Por ejemplo, si la persona consigue trabajo pierde la prestación, que no se recupera una vez finaliza el contrato o que sí se recupera pero previo trámite que se prolonga durante meses. Además, el empleo que se consigue suele ser precario, mal pagado... ¿Qué ocurre entonces? El mecanismo disuade la búsqueda de empleo o, en su caso, anima las prácticas laborales sumergidas.

Enlazando con la última cuestión, tenemos que una de las críticas más frecuentes contra, por ejemplo, la renta mínima de inserción madrileña (RMI) es que no saca a la

<sup>29</sup> Un esquema simple, no completo, es:

- Desempleo
  1. Desempleo (múltiples situaciones: con responsabilidades familiares, emigrantes retornados, no han cubierto periodo mínimo de cotización para acceder a la prestación, liberados de prisión, mayores de 55 años...)
  2. Desempleo agrario
  3. Renta activa de inserción
- Prestaciones no contributivas
  1. Jubilación
  2. Invalidez
  3. Familiares (varias situaciones: hijo menor a cargo o hijo mayor con incapacidad superior al 65%; nacimiento o adopción en familias numerosas o monoparentales/monomarentales o madres con discapacidad; partos o adopción múltiple).
  4. Fondo de Asistencia Social (vejez y enfermedad).
  5. Subsidios de garantía de ingresos mínimos (LISMI).
- Autonómicas: RMI...

gente de la exclusión, que cronifica las situaciones de pobreza. En particular, se recuerda el hecho de que un determinado volumen de familias gitanas repiten durante años y años como perceptoras<sup>30</sup>. Con ello, aunque no sea la intención, se siembra la duda sobre la necesidad y oportunidad de que exista una RMG y/o se concluye que hay que endurecer los requisitos de acceso y permanencia en el disfrute de la ayuda.

En el debate, frente a esas críticas, habría que preguntarse dos cuestiones: ¿Es la RMI -u otro subsidio de similares características- el instrumento adecuado para vertebrar una estrategia de inclusión social? ¿Existe una estrategia de inclusión, digna de tal nombre, de la cual la RMI forme parte? No y evidentemente no.

Concebimos la RMG como un ingreso cuya finalidad primera y principal es combatir la pobreza de las personas y las familias, la condena a la miseria y la inanición. Un elemento constitutivo de la misma es la suficiencia, alcanzar una cuantía que permita a los/as perceptores/as desarrollar una vida digna, unida eventualmente a otras ayudas públicas y al acceso a bienes públicos (vivienda, educación, sanidad...). En tal caso, la RMG es un pre-requisito de la inclusión social y da legitimidad para demandar y esperar de los/as beneficiarios/as una participación en el juego de la reciprocidad: trabajo, compromiso social... La RMI está lejos de esa renta, típico-ideal como la hemos dibujado. ¿Alguien cree que una prestación que, en la ciudad de Madrid, apenas significa el 0,07% del PIB o, en la CM, un 0,5% del presupuesto regional, puede aspirar a ser algo más que una ayuda?

Sería muy tonto sacar de lo anterior la idea de que como la RMI la conceptuamos como insuficiente, incluso raquítica, justificamos comportamientos incívicos, delictivos<sup>31</sup>... Póngase un ejemplo: una de las condiciones para acceder y mantener la percepción de la renta es la escolarización de los menores. Si los progenitores son unos *descerebrados* que no llevan a los/as hijos/as al colegio, entonces se les suspende el cobro y llegado el caso se les retira la ayuda, condenando de paso a los/as críos/as a pasar hambre y más calamidades que las que ya sufren. Pues no, no estamos de acuerdo. Los menores deben ir al colegio sí o sí y además hay que esforzarse porque lo hagan motivados/as y con expectativas de aprender y formarse. La escolarización no puede ser una contrapartida.

En definitiva, proponemos:

- Reformular la **Ley 15/2001, de Renta Mínima de Inserción** de la Comunidad de Madrid y su reglamento y normativa de aplicación, con el fin de hacer de ella (u otra figura que la sustituya) una renta que cubra a todos los hogares de la región que no cuenten con ingresos suficientes para atender las necesidades básicas y desarrollar una vida digna.
- Simplificar los procedimientos y reducir los tiempos. Para ello debe mejorar la comunicación entre las administraciones. También sería oportuno contar con la colaboración/implicación del SEPE.
- Eliminar las determinaciones que promueven la trampa o paradoja de la pobreza. Aquí hay que enfatizar la necesidad de que la prestación sea recuperada inmediatamente en los supuestos de suspensión.
- Suprimir el coeficiente reductor en caso de que el/la perceptora comparta vivienda

<sup>30</sup> No vamos a reparar aquí en la nutrida representación de críticas estúpidas, racistas, mentirosas... Se sobreentiende que merece la pena prestar atención a aquellas consideraciones de personas y grupos que buscan sinceramente la integración, la inclusión...

<sup>31</sup> Sería similar a justificar las ocupaciones mafiosas y/o el acaparamiento de viviendas y el atemorizar a los/as vecinos/as porque hay desahucios.

con otro/a perceptor/a.

- Recuperar las becas gratuitas 100% de comedor escolar para familias perceptoras de la RMI.
- Creación del abono social de transporte gratuito para la población perceptora de RMI y la población desempleada<sup>32</sup>.
- Establecer la figura de <<complementos adicionales de emergencias>> para la cobertura de necesidades sobrevenidas.
- Reforzar los equipos de acompañamiento y trabajo sociales asignados a la RMI, tanto dependientes de la Comunidad de Madrid como de los ayuntamientos.
- Requerir a los/as beneficiarios/as la asunción de compromisos: búsqueda de empleo, asistencia a cursos de formación, actividades sociales...
- De tal modo, la RMI sería:
  - Universal: atendería a todos los hogares de la región que estuvieran por debajo del umbral que se defina.
  - Incondicional: la única condición para ser perceptor/a sería carecer y de ingresos suficientes y acreditarlo, además de cumplir el requisito de empadronamiento por un periodo mínimo de, por ejemplo, un año<sup>33</sup>.
  - Eje fundamental de una estrategia más amplia e integral de inclusión social y lucha contra la pobreza.

Por último, valga plasmar algunas consideraciones adicionales:

Las resistencias a la aprobación de una RMG en la Comunidad de Madrid serían menores, a buen seguro, si las otras CC AA abordaran la regulación de las respectivas rentas en sus ámbitos. El camino se despejaría<sup>34</sup>.

En esa línea, es muy probable que el avance a una RBU se viera muy facilitado si fuera una iniciativa de la UE. Atkinson plantea: “El primer paso que la UE podría dar sería establecer una renta básica para los niños”<sup>35</sup>.

Algunos discursos -incluso bien intencionados- culpan a los subsidios de incentivar conductas que cronifican la pobreza o de desincentivar la búsqueda de empleo. Hay muchos prejuicios en este tipo de discursos. Suelen ignorar u omitir la evidencia empírica en contrario. En un estudio de evaluación de la RGI vasca, las autoras concluyen que “además de limitar el alcance de la pobreza extrema y de la exclusión social, que es para lo que está diseñada, no parece provocar un retraso en la salida hacia un empleo. Por otra parte, la activación, fundamentalmente la formación, parece haber sido muy eficaz para que estas personas vuelvan al mercado laboral, pues ha

<sup>32</sup> El abono de 10 euros mensuales para personas desempleadas beneficiarias del PAE (programa de activación del empleo) es residual, toda vez que pocas personas se pueden acoger y ya que la prestación dura 6 meses.

<sup>33</sup> El sistema se debe proteger de la picaresca y de los abusos. Un cierto discurso *buenista* dirá que se niega el derecho a tal o cual o que se somete a los/as potenciales beneficiarios/as a la sospecha y a un escrutinio denigrante. Pero hay que reparar con que aquí no se está planteando la RBU y que si la prestación no se protege entonces es muy probable que, caso de llegar a implantarse, no sobreviva.

<sup>34</sup> En cualquier caso, la CM en estas cuestiones tiene mucho que aprender. Así, por ejemplo, la RMI madrileña es bastante menos generosa que la renta de garantía de ingresos (RGI) del País Vasco. 65.000 receptores (casi el doble que en la CM) perciben mensualmente entre 625 y 960 euros. A ello hay que añadir la prestación complementaria de vivienda: hasta 250 €/mes, como subvención al alquiler. Entre ambas ayudas suman del orden de 460 millones de euros anuales, frente a 160 millones en la CM. Varios estudios demuestran que la RGI no disuade la búsqueda de empleo. Nótese que Navarra y País Vasco son las comunidades con menores tasas de paro.

<sup>35</sup> Atkinson: op. cit., p. 307.

doblado sus probabilidades de salida hacia el empleo”<sup>36</sup>. Antes que denigrar los esquemas de rentas mínimas garantizadas harían bien en examinar las debilidades de las realizaciones concretas de dichos esquemas o, mejor aun, en evaluar la calidad de las políticas (integrales) de inserción y lucha contra la exclusión. En la Comunidad de Madrid (en general, en España), las políticas de inclusión social de la población gitana (pues de ésta, sobre todo, es de la que hablan los discursos mencionados) o no existe o es muy mejorable.

#### 5.2.4. DESARROLLAR LA ATENCIÓN A LA DEPENDENCIA Y DE LOS SERVICIOS SOCIALES

La Asociación Estatal de Directores y Gerentes en Servicios Sociales hace una valoración anual del desarrollo de los servicios sociales por CC AA<sup>37</sup>. Calcula el Índice DEC. Entre un mínimo de cero puntos y un máximo de 10, el correspondiente a la CM es, en 2017, 3,5. Año tras año, el citado índice se mueve entre 3 y 4: un suspenso sin paliativos. La CM ocupa el lugar 14 en el ranking, quedando rezagadas solo Canarias, Murcia y Comunidad Valenciana. El valor madrileño es menos de la mitad de los índices de País Vasco, Navarra y Castilla-León.

La madrileña es una de las pocas CC AA que carece de una ley que reconozca los derechos subjetivos en materia de servicios sociales<sup>38</sup>. Sí tiene integrado el Sistema de Atención a la Dependencia en el de Servicios Sociales, pero con el riesgo de que en 2018 se retire la delegación de competencias a los ayuntamientos, así como la encomienda de gestión de altas y registro de solicitudes, valoración de nuevas solicitudes y revisión de grado. Los indicadores económicos son peores que la media estatal: gasto por habitante, % de inversión sobre el PIB y % de gasto sobre el presupuesto regional. No hay mapa de cobertura de SS SS. La tasa de desatención en dependencia (*limbo de la dependencia*: personas con dictamen que les da derecho a prestación o servicio del SAAD -Sistema de Autonomía y Atención a la Dependencia)-pendientes del PIA -Plan Individual de Atención-) es un 14%, si bien se han producido denuncias de tácticas dilatorias (papeleo, alargamiento de los trámites, gestión caótica...) para reducir artificialmente las listas de espera.

La Asociación recomienda:

- La aprobación de una **ley regional** que reconozca derechos subjetivos y su concreción en un catálogo o cartera de servicios.
- Incremento de las **partidas presupuestarias** de la CM y ayuntamientos en servicios sociales. Habría a corto plazo que igualar al menos las medias estatales (ya de por sí muy bajas): personal de atención, plazas residenciales de financiación pública, acabar con las listas de espera...
- Mantener la **implicación de los ayuntamientos**, renunciado a las intenciones de retirar la delegación de competencias, la encomienda de gestión de altas y registro informático de solicitudes, nuevas valoraciones y revisión de grados...

Asimismo, se reclama el cumplimiento del **Pacto de Estado** por el Sistema de Autonomía y Atención a la Dependencia suscrito, en 2016, por los diferentes partidos del arco parlamentario, excepto PP y PNV. En él, en particular, se plantea:

<sup>36</sup> Sara de la Rica y Lucía Gorjón: *Assessing the impact of a Minimum Income Scheme in the Basque Country*, en <http://documentos.fedea.net/pubs/eee/eee2017-16.pdf>.

<sup>37</sup> Véase <http://www.directoressociales.com/images/Dec2017/CCAA%20completo.pdf>.

<sup>38</sup> La Orden 1311/2017, por la que se aprueba la Carta de Derechos Sociales de la Comunidad de Madrid no sufre esta deficiencia.

- Revertir en los Presupuestos de 2019 los recortes producidos por el RDL 20/2012.
- Abordar la inclusión en la Seguridad Social de los/as cuidadores/as familiares y no profesionales con cargo a la administración central.
- Impulsar un pacto entre la administración central y las CC AA para acabar con la desatención (limbo de la dependencia) antes de dos años<sup>39</sup>.
- Iniciar las negociaciones en el Consejo de Política Fiscal y Financiera para establecer un modelo estable de financiación del Sistema en función del coste real de los servicios prestados y de las prestaciones concedidas.
- No abordar nuevas reformas de la Ley 39/2006 por la vía del RDL y sin consenso.

Además de las propuestas anteriores, también planteamos:

- Desarrollo por las administraciones públicas de planes específicos que den cumplimiento a las previsiones del RDL 1/2013, con el Texto Refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social. El horizonte del 4 de diciembre de 2017 para lograr altas cotas de accesibilidad a productos, bienes, entornos y servicios es inalcanzable a los ritmos que se está trabajando.
- En particular, las AA VV han insistido en **tres metas** (sin perjuicio ni desmerecimiento de todas las demás):
  - Instalación de ascensores y supresión de barreras en las estaciones de metro y cercanías. En tal sentido, los planes de Metro Madrid de colocar ascensores en las estaciones grandes son poco ambiciosos. Peor consideración merece la pasividad de ADIF/RENFE.
  - Adecuación de las calles, paseos, aceras estrechas, colocación de elementos en la vía pública, urbanización de las ciudades... para eliminar barreras y trabas a la movilidad.
  - Promover la mejora de la accesibilidad a los edificios de viviendas, en particular en aquellos que carecen de ascensor. Miles de personas mayores o con discapacidad motora están *secuestradas* en sus casas. Los planes públicos de apoyo a la rehabilitación son un buen instrumento.

### 5.2.5. DERECHO A LA SEGURIDAD Y A LA CONVIVENCIA

El discurso de la seguridad ciudadana se lo ha apropiado, o pretende hacerlo, un enfoque reaccionario de la política y de la sociedad. Parece que los movimientos sociales progresistas no debemos hablar de ella. Está mal visto. Nos hace sospechosos de histeria o de alimentar estrategias represivas.

Sin embargo, nada más reaccionario que preservar la seguridad para los pudientes<sup>40</sup>.

Un dato estructural de los barrios-ámbitos especialmente vulnerables es la violencia

<sup>39</sup> Se estima que, entre 2012 y 2017, murieron 150.000 personas dependientes con derecho a los servicios y prestaciones del SAAD que no llegaron a percibir nada. Por otra parte, las CC AA asumen el 83% de gasto público, por el 17% la administración central, cuando la pretensión es un reparto 50/50.

<sup>40</sup> Viene al recuerdo la famosa frase del que fuera Delegado del Gobierno en Madrid, Fco Javier Ansuátegui: "El que quiera seguridad que la pague".

que les acosa, tanto la violencia institucional, originada en los aparatos del Estado, como la violencia endógena, la ejercida por determinados sujetos contra el resto y que tienen como víctimas principales a niños/as, mujeres, ancianos/as e inmigrantes. No nos referimos aquí, pues, a la seguridad ciudadana en términos generales, sino a situaciones concretas, específicas, muy concentradas en ciertos lugares, que en la actualidad no se están abordando desde las administraciones con la diligencia que se merecen. Por otra parte, pensamos en situaciones de violencia manifiesta y también en situaciones de degradación de la convivencia y de violencia soterrada. Así:

- Las **bandas nazis y fascistas**. Una práctica particularmente lacerante es la de la apertura de bancos de alimentos (y similares) solo para españoles. Desde esos espacios se genera odio contra la población inmigrante, al tiempo que se hace proselitismo racista. Se juega con la necesidad de unos y la ignorancia de algunos más para crear una base social. Tales acciones debieran estar tipificadas como delito y ser perseguidas. No vale despreciarlas como marginales y minoritarias cuando persiguen replicar aquí el éxito de experiencias como la de la extrema derecha griega.
- Las **ocupaciones mafiosas de viviendas**<sup>41</sup>. Al calor de la solidaridad social en la lucha contra los desahucios, determinados grupos han desarrollado estrategias de acaparamiento de viviendas con el objetivo de hacer negocio: las *venden*, las *alquilan*, negocian un precio de *rescate* con los propietarios... Esas prácticas nada tienen que ver con la llamada *Obra Social de la PAH*, ni con los centros sociales okupados, ni con las familias que por el método de *la patada en la puerta* buscan un techo... Nada tienen que ver, por supuesto, con la denuncia de los abusos de la banca, ni con la lucha contra los fondos buitres y contra la venta de viviendas públicas a los mismos. Las ocupaciones mafiosas no solo envilecen la justa -y a menudo, heroica- lucha por el derecho universal a la vivienda, sino que atentan contra el derecho y la seguridad de los/as vecinos/as de los edificios en que se producen aquéllas: amenazas, insultos, intimidación, robos, enganches de luz y gas, destrozo y degradación de los elementos comunes, uso de las instalaciones para actividades ilícitas, acoso inmobiliario...
- La degradación de la convivencia, del clima social, en ciertos lugares, no va vinculada necesariamente a la ocupaciones mafiosas, sino que es una situación que se produce también (o se puede producir) en los espacios públicos. Todo ello tiene relación con estrategias o con prácticas<sup>42</sup> de imponer, por así decirlo, *la ley del más fuerte* o códigos de conducta que permitan la impunidad.

Frente a estos procesos de *guetización* planteamos:

- La tipificación penal de la creación de servicios/dispositivos de atención con la evidente meta de excluir a los inmigrantes y ganar adeptos. Es una práctica racista contraria a la Constitución y a la Declaración Universal de Derechos.
- Hacer frente a la ocupación mafiosa, mediante:
- La medida más efectiva contra las ocupaciones de cualquier tipo es que el derecho a la vivienda sea efectivamente garantizado, tal como proponemos en el punto 2.

<sup>41</sup> A mediados de octubre de 2017, según la Delegación del Gobierno, había en la ciudad de Madrid 2.521 viviendas ocupadas. El reparto territorial deja pocas dudas: Usera (504), Puente de Vallecas (438), Carabanchel (256), Villa de Vallecas (214), Salamanca (9), Retiro (6), Chamberí (4).

<sup>42</sup> No sería correcto decir que detrás hay decisiones deliberadas, planes trazados bien definidos, que existe una especie de centro director del que emanan órdenes... Obviamente, todo ello es muy difuso, consecuencia -incluso colateral- de la crisis económica y del debilitamiento que ha traído de las costuras de los barrios y tejidos más vulnerables.

- Dicho y subrayado lo anterior, la medida más efectiva contra las ocupaciones mafiosas es la **prevención**: si no existieran viviendas vacías, no habría ocupaciones. Los grandes tenedores (EMVS, AVS, entidades financieras, SAREB, Encasa Cibeles, Fidere...) deben adoptar medidas eficaces para reducir los paquetes vacantes y para disminuir los tiempos de transición de un arrendamiento al siguiente. Esto llevaría a incrementar las labores de vigilancia, inspección y seguimiento sobre los propios parques, aligerar los tiempos de reparación de los inmuebles entre alquiler y alquiler, reducir los plazos de adjudicación... Se echa en falta iniciativas políticas serias que presionen en tal sentido.
- Los/as **propietarios de viviendas vacías** -sean persona física, sean persona jurídica- deben tomar medidas para evitar las ocupaciones mafiosas, desde desarrollar acciones eficaces para ponerlas en el mercado hasta dotarlas de dispositivos suficientes de protección (blindaje, alarmas...). El abandono, la despreocupación e incluso la indolencia con los que se comportan muchos titulares debería ser punible<sup>43</sup>. Se habría de aplicar la responsabilidad subsidiaria de los/as propietarios/as por los daños causados al edificio en los casos de ocupación mafiosa, siendo que no han adoptado medidas de protección y/o no la han denunciado. Conexo a lo anterior, se habría de empoderar a las comunidades de propietarios para que hagan frente a la morosidad de los grandes tenedores (sobre todo, las entidades financieras) en el pago de las cuotas periódicas.
- Los **protocolos de atención** de la policía a las denuncias vecinales deben mejorar y mucho, eliminando comportamientos dirigidos a disuadir o cuya consecuencia es hacer desistir a los/as vecinos/as de la presentación. Esto tanto cuando se produce el aviso por teléfono de que se está cometiendo un delito, como cuando se produce la denuncia en comisaría. No es aceptable que se pueda tardar hasta 2 horas para presentarla o aguantar las malas formas del/la funcionario/a que toma los datos... No es aceptable que en la comisaría se trate de disuadir la presentación con comentarios del tipo de "no va a servir de nada", "la culpa la tienen los jueces"... En algunos casos, se le dice al o la denunciante que no procede, pues no es "persona interesada" (o sea, propietaria).
- Es esencial que se preserve escrupulosamente el **anonimato**<sup>44</sup>. Si la gente no denuncia, suele ser porque tiene miedo. Las amenazas y la intimidación surten efectos. Es responsabilidad de la policía y también de la fiscalía y de los/as jueces y juezas la protección de los/as denunciantes.
- Actuar de oficio, **investigar las mafias**. La policía no puede sistemáticamente ampararse en la ausencia de denuncias para no intervenir. No es verdad que la denuncia sea *condición sine qua non*.
  - Crear la **policía de barrio**. En el pasado se han abordado varias iniciativas al respecto, pero no se les ha dado tiempo ni se les ha dotado de recursos, abocándolas al fracaso.
  - Reponer las **plazas de policía** (nacional y municipal) que se han perdido a lo largo de la crisis.
  - Reforzar los servicios de dinamización vecinal, de mediación, seguimiento,

<sup>43</sup> No puede admitirse que muchos bancos, financieras... desconozcan (o digan que desconocen) si tal o cual vivienda es suya.

<sup>44</sup> Durante la llamada la mayor parte de las veces no se pide al vecino que se identifique exhaustivamente, más allá sobre si vive en el edificio y en qué piso; si bien, en caso de que se produzca la intervención, la policía en muchos casos no tan sólo llama al telefonillo del vecino para que les abra, sino que sube hasta su casa, le indaga sobre el tema e incluso toma nota de su DNI y teléfono, antes de presentarse ante el piso que está sufriendo la ocupación.

trabajo social... Esto supondría dotar más recursos, así como asegurar la continuidad de los servicios. Incluimos tanto los equipos públicos como los gestionados por asociaciones sin ánimo de lucro.

### 5.2.6. PROMOVER EL REEQUILIBRIO TERRITORIAL, FORTALECER LOS BARRIOS DESFAVORECIDOS

La Comunidad de Madrid es una región que se organiza sobre un claro eje de segregación territorial: Sur-Este vs Norte-Oeste. Ese mismo eje se reproduce en el interior de la ciudad de Madrid. Incluso dentro de los distritos del Sur-Este se observa que determinados barrios se clasifican muy por debajo de las medias en las diferentes variables de carácter socioeconómico. Son los barrios desfavorecidos.

El movimiento vecinal siempre ha abordado esta cuestión desde una doble reivindicación. Por una parte, el desarrollo de planes de reequilibrio territorial y, por otra, la aplicación de planes específicos sobre los barrios más vulnerables centrados en las políticas sociales, de convivencia y de integración. En las últimas décadas, respectivamente, la doble demanda se ha concretado en los *Planes 18.000* de Villaverde-Usera y Puente-Villa de Vallecas, más los PEIA (planes especiales de inversión y actuación de los distritos del arco Sur-Este, más Tetuán), y en los planes de barrio, ahora llamados PIBA (planes integrales de barrio). Asimismo, se ha planteado la aprobación por la Asamblea de Madrid de una ley de barrios, siguiendo el ejemplo de la *Ley 2/2004, de mejora de barrios, áreas urbana y villas que requieren una atención especial*, del Parlamento de Cataluña. De un lado, se plantea la necesidad de abordar estrategias de actuación de gran calado cuyos resultados, en términos de reequilibrio territorial, solo cabe esperar a largo plazo y, de otro lado, la necesidad de aplicar estrategias focalizadas sobre el tejido social de espacios muy concretos, con resultados a corto.

Una estrategia de reequilibrio territorial *fuerte* requiere mucho tiempo y al menos la concurrencia de condiciones como las siguientes:

- Delimitación de ámbitos territoriales amplios: comarcas, áreas de distritos, agrupaciones de municipios...
- Aumento notable del nivel educativo de la población residente.
- Ampliación y diversificación del **tejido de actividades económicas**, con la incorporación de actividades más o menos cualificadas o punteras. Aquí toman toda su relevancia las estrategias de *difusión de la centralidad*. Estrategias que deben ser políticas, pues si las guías de la difusión son gobernadas por el mercado, solo cabe esperar una profundización de la segregación<sup>45</sup>. En el Sur y Este hay una amplia dotación de suelo e instalaciones industriales, logísticas... obsoletas, degradadas, con redes de equipamiento y servicios subestándar, etc., a lo que se añaden millones de metros cuadrados de suelo y espacio construido para actividades económicas sin uso y sujetos a procesos de abandono e incluso vandalización. Todo ello conforma una dotación enorme de capital fijo sobre el que es prioritario actuar.

<sup>45</sup> A propósito de la operación Chamartín, una de las razones que durante décadas ha esgrimido la FRAVM para oponerse ha sido que incide en las tendencias del mercado: llevar la inversión pública y privada al Norte, en detrimento del Sur y Este. En una de las mesas de evaluación de la operación, organizada por el Área de Desarrollo Urbano Sostenible, algunos portavoces de la administración y de DCN (Distrito Castellana Norte) alegaron que el mercado manda y, por tanto, lo que se acomoda bien en la prolongación de La Castellana, no cuadra en el Sur. En boca de un político una conclusión de este tipo es la viva expresión de la sumisión al *status quo* y la renuncia a cambiar las cosas.

- Incremento y mejora de las **redes dotacionales** (locales y metropolitanas) e infraestructuras. Se ha de buscar el reparto equitativo de las redes de ámbito metropolitano, para no replicar el viejo patrón de concentrar en el Sur los vertederos, las depuradoras, incineradora...
- Implicación de las **tres Administraciones públicas** en la elaboración y ejecución de los planes de reequilibrio. Tales planes no se agotan en 4 años, sino que se han de extender en el tiempo. Su formulación y aprobación habría de incluir elementos que aseguren la continuidad, más allá del albur de las contingencias políticas.
- Carácter integral de los planes.
- Generación de marcos normativos que faciliten la gestión de los usos del suelo y el espacio construido en función de los objetivos del reequilibrio territorial.
- Plan de medidas que eviten la formación de procesos de **gentrificación** social y/o la expulsión de los llamados *usos pobres*. Es esencial avanzar en la mezcla social. Un dato crucial de ello es la oferta de viviendas sociales para estratos sociales de bajos y muy bajos ingresos en la almendra central y en las periferias Norte-Oeste de Madrid y de la corona metropolitana.
- Concertación con los agentes sociales.
- Fomento del tejido social.
- Promoción de las iniciativas ciudadanas y, en particular, de las fórmulas de autoempleo individual y cooperativo.
- Animación del pequeño comercio local y de la asociación de los pequeños negocios entre sí en centrales de compra y otros mecanismos de acción colectiva.
- Mejora medioambiental.
- Mejora paisajística y de la escena urbana. Respecto de esta última se ha de enfatizar la necesidad de acometer actuaciones de regeneración urbana y rehabilitación del caserío.
- Clima social favorable en términos de convivencia, seguridad ciudadana...

Estrategias de este tipo no se han abordado en Madrid ni remotamente. Tampoco en el resto de la Comunidad de Madrid. En los años 80 y primeros 90 se hicieron algunos intentos por parte del Gobierno regional de poner en marcha planes en la dirección del reequilibrio, pero apenas fueron más allá de la fase de elaboración de documentos y formulación de objetivos. Se puso de moda la noción de *descentralización o difusión metropolitana*, entendida como llevar del centro al Sur y Este de la ciudad y la región actividades y contenedores que contribuyeran a realzar los espacios concernidos y borrar paulatinamente las desventajas económicas, sociales... respecto del Norte y Oeste. En la práctica, ese discurso se ha quedado en un compendio de buenas intenciones. La negativa de los sucesivos gobiernos regionales a elaborar un Plan de Estrategia Territorial, previsto en la Ley 9/1995 (de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo), ha tenido la consecuencia de borrar de la agenda la cuestión del reequilibrio territorial.

Los planes en los que las AA VV han participado (PEIA, Planes 18.000...) tocan algunos

de los epígrafes que acabamos de señalar, pero obviamente no reúnen los requisitos mínimos para ser tomados como planes de reequilibrio en sentido fuerte. Aquéllos, más bien, han funcionado y funcionan como cuadros de medidas dirigidas a corregir situaciones y dar respuesta a problemas concretos, tanto más cuanto en la mayoría de las ocasiones en el origen de los planes hay movilizaciones ciudadanas y agudos conflictos sociales más o menos soterrados.

Por otra parte, por lo que respecta a las intervenciones en barrios vulnerables se ha de hacer hincapié en varias notas definitorias, tales como:

- **Complementariedad.** Los planes no son alternativos de las estrategias fuertes de reequilibrio territorial. Al contrario, podrían incluso definirse como un plus de las mismas, si existieran. Es erróneo buscar en los planes resultados tangibles de reequilibrio social.
- **Corto plazo.** Con independencia del largo-mediano plazo, las intervenciones deben dar resultados a corto. Aquí se puede aplicar aquello de que “a largo plazo todos muertos”.
- **Sociales.** En la dicotomía -simplista, pero útil- de *invertir en piedras/invertir en las personas*, en este caso habría que enfatizar las segundas<sup>46</sup>. Esto es, habría que primar las actuaciones en aspectos como desempleo, fracaso-retraso escolar, mala convivencia vecinal, inseguridad ciudadana, violencia machista, degradación del espacio público, pobreza cuantitativa y cualitativa de la oferta de actividades culturales...
- **Integral.** De lo anterior se desprende que las intervenciones no deberían tocar pocos aspectos<sup>47</sup>, ni -sea cual sea el número- hacerlo por compartimentos estanco. Integral significa, por tanto, generar paquetes de actuaciones multicriterio<sup>48</sup> y aplicarlos de manera coordinada o, mejor dicho, haciendo el trabajo en equipo. La búsqueda de sinergias es fundamental.
- **Concertación interadministraciones.** La división de competencias requiere que las intervenciones impliquen a la Delegación del Gobierno, Comunidad de Madrid y ayuntamientos. Si no, la integralidad estará en cuestión o disminuida.
- Fomento del tejido social y participación ciudadana: esenciales para la aplicación de la metodología de trabajo de los planes de desarrollo comunitario<sup>49</sup>.

En consonancia con las reflexiones anteriores, proponemos:

- La aprobación por la Asamblea de Madrid del **Plan de Estrategia Territorial (PET)** previsto en la Ley 9/1995.
- En el marco del PET o no, elaboración de una estrategia regional de reequilibrio

<sup>46</sup> En términos presupuestarios la idea se traduce en subrayar la dotación de los capítulos 1, 2 y 4 frente al 6.

<sup>47</sup> En la última revisión de los planes de barrio y los PIBA, las AA VV y la FRAVM hemos defendido concentrar el dinero en pocas medidas. Ello se contradice aparentemente con lo que decimos en el texto. En realidad, lo que planteamos es que la dotación económica de los planes es reducida (si bien ahora ha aumentado respecto de las anualidades precedentes), por lo que tratar de abarcar muchas cuestiones no haría más que dispersar la inversión.

<sup>48</sup> Qué aspectos tocar en cada barrio depende obviamente de la coyuntura y de las características de aquél. Para ello planteamos el uso de la herramienta de los diagnósticos compartidos.

<sup>49</sup> No abundan, ni en Madrid ni en el resto de la región, los ejemplos de planes que reúnan estos caracteres, con mayor o menor acierto. Un caso que tuvo mérito en su día fue el Plan piloto de prevención de la droga en San Blas, Orcasitas y Pan Bendito. Fue impulsado por el Gobierno regional y contó con una participación menor del Ayuntamiento y la Delegación. Las AA VV respectivas fueron las protagonistas del trabajo.

territorial, contando con la participación de los ayuntamientos, los agentes sociales y del tejido social organizado.

- Elaboración, por el Ayuntamiento, de una estrategia de reequilibrio territorial para el municipio de Madrid, contando con la participación de los agentes sociales y de tejido social.
- En el marco de sendas estrategia o no (si no existieran), elaboración de planes de intervención integral en los barrios vulnerables, de acuerdo con una metodología de desarrollo comunitario.
- Aprobación, por la Asamblea de Madrid, de una ley de barrios que defina la intervención en los barrios vulnerables.

### 5.2.7. FOMENTO DEL SINDICALISMO DE CLASE, DEL TEJIDO SOCIAL Y LA RESILIENCIA URBANA

El sindicalismo y los movimientos sociales son el principal contrapeso del poder negociador de los grandes poderes económicos privados. La asimetría de fuerzas es alarmante. La capacidad de la sociedad civil para frenar el empuje de esos grandes poderes la hemos visto en acto, por ejemplo, en la oposición ciudadana a los desahucios de vivienda y al recorte de los servicios públicos sanitarios y educativos.

Por otra parte, la crisis económica ha mostrado la capacidad de los movimientos sociales y de la sociedad civil, en general, de absorber y responder proactivamente a sus consecuencias y a las lacras producidas por las políticas de recortes. Esa resiliencia urbana ha levantado alternativas en una doble vertiente: la organización de redes solidarias para la provisión de bienes y servicios de primera necesidad a los colectivos más castigados (bancos de alimentos, roperos solidarios, redes de ayuda mutua...) y la promoción de múltiples iniciativas sociales y económicas autónomas (bancos de tiempo, listas de consumo ecológico, mercadillos, centros sociales, cooperativas de trabajo, huertos ecológicos...).

De 2008 en adelante, el tejido social organizado existente ha sufrido un embate tremendo que ha llevado al límite a multitud de entidades, obligándolas a cerrar o, en el mejor de los casos, a reducir significativamente el volumen de actividad<sup>50</sup>. En consecuencia, la capacidad de presión y resistencia se ve mermada. Bien es cierto que, en paralelo, se han formado nuevas organizaciones y expresiones organizadas en torno al 15-M, las mareas ciudadanas, las marchas, la lucha contra los desahucios... Todas ellas en parte han compensado el golpe.

Es primordial fomentar, promover la sociedad civil organizada. En ese sentido proponemos:

- Los ayuntamientos se han de dotar de ordenanzas y planes de **participación ciudadana**, que incorporen planes de fomento del asociacionismo. Las ordenanzas han de contemplar la regulación de los derechos de consulta, audiencia, iniciativa, presencia en las corporaciones...

- **Participación en las instituciones regionales.** Si bien algunos ayuntamientos han dado pasos en este sentido, la Comunidad de Madrid presenta una carencia alarmante. No hay instrumentos de participación en los órganos regionales. La

<sup>50</sup> En el anexo se recoge un listado no exhaustivo de esta situación en varios distritos de Madrid.

supresión en su momento de los consejos de la juventud, la mujer... arrasaron con lo poco que había. Recientemente hemos asistido a un ejemplo muy ilustrativo del carácter refractario de la Asamblea de Madrid a la participación: la ILP por el derecho a la vivienda, impulsada por la FRAVM, Coordinadora de Vivienda-PAH y la Asociación Libre de Abogados (ALA), fue rechazada sin más, sencillamente sin discusión previa, en una sola votación, PP y C's decidieron tirarla al cubo de la basura. Proponemos:

- Regulación de los derechos de consulta, audiencia, iniciativa, petición... respecto de asuntos que sean de competencia regional, con una legislación clara según figura en la Constitución española.
- Creación de órganos de participación, con presencia de las organizaciones más representativas, en, al menos, la AVS, la comisión de urbanismo, el Consorcio Regional de Transportes, el Canal de Isabel II...
- Puesta en marcha de un plan de participación comunitaria en salud.
- Recuperación de los consejos de la mujer, juventud...
- Nueva regulación de la Iniciativa Legislativa Popular, que recoja, entre otras cuestiones:
  - La presentación y defensa de las mismas, en el pleno y en comisión, una vez alcancen el mínimo requerido de firmas, las harán las personas designadas por el grupo promotor de la ILP.
  - El grupo promotor podrá retirar la ILP en el supuesto de que en el trámite parlamentario la misma sufra cambios sustanciales que a su entender adulteren lo fundamental de la propuesta.
  - Ninguna ILP podrá ser rechazada sin que haya sido presentada, defendida y debatida en el plenario de la Asamblea.
- Desarrollo del **pacto municipal** a fin de descentralizar las competencias a favor de los ayuntamientos. A medio y largo plazo habría que alcanzar que éstos gestionaran el 25% del presupuesto total de las administraciones públicas. A su vez, los ayuntamientos grandes deberían descentralizar las competencias a favor de las juntas de distrito. De tal modo, al acercar la toma de decisión a los/as vecinos/as, se favorece la participación.
- Fomento de la **colaboración público-social**, es decir, de la aportación de fondos públicos a la realización de proyectos de iniciativa ciudadana de interés general y sin ánimo de lucro<sup>51</sup>.
- Aplicación consecuente del mandato constitucional (artículo 129.2) relativo al **fomento del cooperativismo** y de las fórmulas empresariales que faciliten el acceso de los/as trabajadores/as a la propiedad de los medios de producción.
- Adecuación de la legislación pertinente para dar cabida a las nuevas formas de agrupamiento ciudadano.
- Desarrollo del concepto de **economía colaborativa**, que nada tiene que ver con los modelos *ultraprecaarizadores* de Uber o Airbnb, sino que, antes bien, se basa en la reciprocidad, el compartir, la suma de fuerzas, el emprendimiento alternativo a los patrones de la economía dominante, el trabajo en red...

<sup>51</sup> Ésta es una figura nueva en la legislación española. Existen ejemplos en varias ciudades europeas y americanas. El Ayuntamiento de Madrid está, en la actualidad, elaborando una ordenanza, cuyos ejes principales cuentan con el apoyo de las asociaciones, siempre bajo la condición de que no sirva, ni remotamente, como expediente para privatizar los servicios públicos.

### 5.2.8. CÓMO FINANCIAR TODO ESTO: FISCALIDAD PROGRESIVA

Las medidas que se plantean en las páginas anteriores suponen salidas de dinero de las arcas públicas y también entradas<sup>52</sup>. El saldo neto, en todo caso, es negativo, aunque no hemos hecho la estimación del volumen. ¿De dónde sacar el dinero?

Progresividad, lucha contra el fraude, recaudación, reducción de los impuestos indirectos... Tal vez, aparte los tópicos anteriores, dos cuestiones en las que se ha de extremar la organización y gestión de los impuestos son, de un lado, cortar de plano las operaciones de *diversión fiscal* y, de otro, reforzar la cooperación internacional. Por la primera entendemos el largísimo rosario de exenciones, bonificaciones... que trufan el IRPF, el Impuesto sobre Sociedades y otros. Algunas de esas escapatorias están justificadas, pero la mayoría son puertas de salida para reducir la carga fiscal de las grandes empresas y las grandes fortunas. Entre los agujeros algunos de los más preocupantes son los relativos a los privilegios fiscales de las SOCIMI, las SICAV, las sociedades offshore, el uso de sociedades pantalla para eludir el pago del IRPF a un tipo más alto... En cuanto a la cooperación internacional es tanto más necesaria cuanto algunos países practican el más indecente *dumping fiscal* y los paraísos fiscales no retroceden a pesar de los supuestos acuerdos del G-20.

En las páginas que siguen recogemos algunas propuestas relativas a los impuestos locales y regionales.

- **Revisión de la panoplia de beneficios fiscales** (exenciones y bonificaciones) que hay en los impuestos locales. En particular, se habrían de suprimir las exenciones de que disfrutaban, en el IBI, la Iglesia Católica y, en el Impuesto de Plusvalías, la SAREB. Con esta medida planteamos, en primer lugar, la erradicación de situaciones de privilegio especialmente clamorosas. Por otra parte, es verdad que muchos de los beneficios fiscales persiguen objetivos loables tales como incentivar la protección del patrimonio histórico o la incorporación de medidas de ahorro energético en los edificios, disminuir la carga impositiva sobre las familias de menores ingresos... A medio y largo plazo, habría que ir apoyando esos objetivos por la vía de las subvenciones, ayudas, transferencias... descargando, así, al sistema fiscal de un muy dilatado conjunto de disposiciones cuyas consecuencias son empeorar la eficiencia, complicar la gestión, introducir la arbitrariedad...

- **Medidas contra el *dumping fiscal***, tanto entre las CC AA como entre los ayuntamientos. Un ejemplo palmario del primero son las rebajas que el Gobierno de la Comunidad de Madrid aplica en el tramo autonómico del IRPF y la virtual supresión del Impuesto sobre el Patrimonio. A su vez, un ejemplo del segundo lo encontramos en el Impuesto sobre los Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM), con el cual juegan algunos ayuntamientos para atraer la matriculación de las flotas de las empresas de alquiler de coches. Entre las posibles medidas está la fijación de límites mínimos y máximos, que respetando la autonomía de los entes territoriales, acoten los márgenes de competencia entre ellos; la reducción de la enorme ristra de beneficios fiscales que acompaña a los tributos locales; la evaluación del esfuerzo fiscal en la determinación de las transferencias a los ayuntamientos desde la administración central y la autonómica...

<sup>52</sup> Por ejemplo, diversos estudios sobre la rehabilitación de viviendas demuestran que gran parte o incluso todo el dinero público destinado a subvencionar a las comunidades vecinales retorna a las arcas públicas en concepto de IRPF, IVA, impuesto de sociedades, cotizaciones sociales, ahorro en prestaciones de desempleo, licencias, tasas... También: una mejor ocupación del parque de viviendas, parejo a un menor crecimiento de la huella urbana, permite ahorros en urbanización, conservación, mantenimiento, creación de nuevo equipamiento... Asimismo, un incremento de la renta de las familias con menores ingresos trae una mayor demanda y, por tanto, más actividad.

**- Aumento de la recaudación** de la hacienda regional por dos vías concretas:

- Eliminación de los *regalos* fiscales a los ricos<sup>53</sup>: p. ej., en el Impuesto sobre el Patrimonio, en el de Sucesiones y Donaciones, en la deducción en el tramo autonómico del IRPF por los gastos de escolaridad en colegios privados no concertados o por la compra de acciones...

- Creación de nuevos impuestos utilizando la capacidad de la administración autonómica para regularlos: en línea con lo que vienen haciendo otras CC AA, cabe plantearse gravar determinadas actividades que impactan sobre el medio ambiente, sobre las grandes superficies comerciales, sobre el juego... Rechazamos, eso sí, las medidas que supongan aumentar los impuestos a la generalidad de la población, muy castigada ya por los incrementos decididos por el Gobierno (IVA, IRPF, IBI...). Es relevante mencionar el Impuesto sobre Depósitos Bancarios. Lo pusieron en marcha Andalucía, Extremadura y Canarias. El Gobierno lo desactivó mediante una argucia legal y ahora lo ha rescatado aunque estipulando un tipo ridículo del 0,03%. Habría que apostar en la dirección de llevarlo a un tipo significativamente más alto.

**- Redefinición de las tasas y precios públicos**, tanto de la Comunidad de Madrid como de los ayuntamientos. El discurso liberal defiende achicar el peso de los impuestos directos progresivos y, en su lugar, trasladar la carga a los/as consumidores/as, usuarios/as, alumnos/as, viajeros/as... De ahí el énfasis en el aumento del IVA, de los billetes del transporte público, las matrículas universitarias, las tasas de basura, el cobro de los servicios de teleasistencia y de ayuda a domicilio, el copago sanitario... No estamos en nada de acuerdo con el principio de que el disfrute de los servicios públicos básicos y el acceso a los bienes públicos básicos deben pagarlo los/as beneficiarios/as. Las consecuencias son perversas: limita/restringe el acceso de los colectivos menos pudientes, incentiva comportamientos sociales ecológicamente insostenibles (p. ej., el uso del coche privado), facilita el abandono de las personas dependientes... En todos estos supuestos, el traslado de la carga opera en el sentido de acentuar la regresividad del sistema.

Cuestión bien distinta es que:

- Se debe lograr una mejora de los ingresos en determinados servicios: gracias, p. ej., al traslado de usuarios/as del vehículo particular al transporte público.

- Se debe acentuar el cobro de tasas, licencias, precios públicos... por la realización de actividades que entrañan la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público: tal es el caso de la controvertida tasa a las compañías de telefonía móvil.

- Se debe regular de manera más precisa y acentuar el cobro de contribuciones especiales en los supuestos en que el sujeto pasivo es beneficiario de una revalorización de sus bienes como consecuencia de la realización de obras públicas o del establecimiento o ampliación de servicios públicos.

- Aumento sustancial de la **participación de los ayuntamientos en los ingresos del Estado (PIE) y de las CC AA (PCAS)**. En tal sentido planteamos:

- La modificación del artículo 111 de la Ley de Haciendas Locales, de manera que la cesión de parte de los tributos recaudados por el Estado (sobre la renta, IVA, especiales) se haga a los municipios de más de 20.000 habitantes (en lugar de a los municipios de más de 75.000 como ahora).

<sup>53</sup> Según los datos de la Comunidad de Madrid el importe de los *beneficios fiscales*, en la última década, rebasa los 2 mil millones de euros anuales. Se entiende por qué la CM se ha ganado la fama de *paraíso fiscal*.

- Respecto de los municipios pequeños: complementar la recaudación fiscal con un sistema de transferencias corrientes incondicionadas<sup>54</sup> acordes con sus características (estructura de edades, grado de dispersión del hábitat, variables orográficas...), de modo que se asegure la satisfactoria cobertura de las necesidades. Para la fijación de los importes se habrían de considerar también tanto la capacidad tributaria como el esfuerzo fiscal al objeto de reducir los supuestos de dumping. A su vez, las transferencias de capital habrían de hacer más hincapié en las inversiones plurianuales.

- **Reforma del artículo 9 de la Ley de Haciendas Locales** al objeto de asegurar que, en caso de que la administración central o la autonómica establezcan beneficios fiscales en los impuestos locales, los ayuntamientos serán debidamente compensados. Lo mismo ha de ser extensible a los supuestos en que las leyes atribuyen a los municipios nuevas obligaciones o competencias. Asimismo, demandamos la actualización de la dotación financiera de los convenios de colaboración de los municipios con las CM.

- Contemplar en la reforma de la **Ley del Suelo** de la Comunidad de Madrid cuestiones como las que siguen:

- Elevar del 10%, ahora vigente, al 15% (y excepcionalmente al 20%) el porcentaje de cesión a los ayuntamientos del aprovechamiento urbanístico en los ámbitos de actuación, sectores y unidades de ejecución.

- Recuperar el dimensionado de las cesiones obligatorias para redes públicas de carácter general y local: 100 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 edificables en actuaciones en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

- Recuperar la obligación de reservar, en los mismos suelos, la reserva de suelos para vivienda protegida: 50% del total del suelo residencial calificado.

- **Penalización de las viviendas vacías** cuya titularidad corresponda a personas jurídicas (entidades bancarias, promotoras inmobiliarias, sociedades...) y grandes tenedores, tal como se ha propuesto más arriba en el apartado dedicado al derecho a la vivienda.

- **Redefinir el IVTM** en el sentido de hacerlo un impuesto medioambiental que grave el impacto sobre la contaminación: los tipos se podrían determinar sobre tramos de emisión de CO<sub>2</sub>.

- **Modificación del ICIO** en la dirección de:

- Hacerlo más progresivo y protector del medioambiente.

- Fijar tipos distintos según la modalidad de instalación, obra o construcción: p. ej., dotación de sistemas de aprovechamiento de la energía solar, diferenciar entre rehabilitación de viviendas y construcción de nuevas viviendas, entre la construcción de viviendas de promoción libre y de protección oficial...

- Creación de una **tasa municipal** sobre la ocupación del espacio por las redes e instalaciones de telefonía móvil, adecuándola de modo que cumpla con las exigencias de las sentencias del TS y de los tribunales europeos.

<sup>54</sup> El sistema actual abusa de las transferencias condicionadas que, además de ser poco respetuosas con la autonomía local y con la equidad en el reparto de los recursos, tiene efectos perversos como los de obligar a los ayuntamientos receptores a cofinanciar para lo cual deben endeudarse o enajenar patrimonio, desviarse de las prioridades locales para asumir las que fija la Administración concedente, abultar los gastos de gestión (trámites de convocatoria, solicitud, concesión, justificación...).

- **Auditoría de costes del funcionamiento de la administración regional y las corporaciones locales.** Es fundamental detectar y corregir las fuentes de ineficiencia en la operativa de las consejerías, concejalías, entes autónomos... De ahí cabe esperar un volumen muy alto de ahorro, el margen de mejora es amplísimo. ¿Es lógico que un ayuntamiento alquile edificios de oficinas mientras tiene edificios propios vacíos o infrautilizados? ¿Es tolerable que un jefe de departamento de la Universidad o de una unidad hospitalaria cobre un sueldo y apenas aparezca por su puesto de trabajo? ¿Es razonable que un ente público se gaste miles de euros en reclamar la devolución de cantidades ridículas, a veces unos pocos céntimos, a los beneficiarios de una ayuda?

- **Aprovechamiento del patrimonio público:**

- Suspensión de las ventas de edificios públicos, toda vez que constituyen un proceso ruinoso de despatrimonialización de la propiedad común.

- Elaboración de planes regionales y municipales de puesta en uso de los edificios públicos sin uso e infrautilizados: edificio de medicina legal de Valdebebas, estación Norte, Tabacalera, Mercado de Frutas y Verduras de Legazpi, naves del Matadero, Caja Mágica, centro acuático de San Blas, Madrid Arena, Faro de Moncloa, Palacio de Cristal, nave Boetticher...

## 6. SANIDAD

## 6.1. INTRODUCCIÓN

Antes de especificar propuestas, la Comisión de Sanidad de la FRAVM hace una reflexión que se puede sintetizar en que los ciudadanos y ciudadanas tenemos que ser, desde el primer momento, los protagonistas y ejercer de dueños y dueñas de nuestro patrimonio común, de nuestra Sanidad Pública, de forma efectiva y vinculante.

La primera premisa que ponemos encima de la mesa es que la Sanidad Pública y la Salud nacen del ámbito más cercano, el municipal y comunitario, en el que se van a elegir nuevos administradores dentro de muy poco tiempo. Partimos de diferentes niveles para describir el plan a seguir, que debe ser proyectado hasta su conexión natural con políticas estatales y europeas.

Las propuestas que siguen se hacen de acuerdo a los distintos niveles administrativos. Como punto nuclear exigimos, a quien alcance la tarea de gobierno, la incorporación inmediata de la **participación ciudadana** real y vinculante en este Servicio Público, patrimonio común en el que el equipo político elegido no es más que su administrador delegado. A la ciudadanía ha de dar cuenta y con ella en primera persona debe de gobernar, atendiendo a los mandatos que le dicte, para lo que se creará un mecanismo de actuación clara ya desde el inicio de la legislatura.

## 6.2. MEDIDAS PARA LA COMUNIDAD DE MADRID

- **Reversión o devolución al sistema sanitario público de todos los recursos, instituciones y servicios cerrados, transformados o privatizados en los últimos años.** La lista es larga e incluye, entre otros, el Instituto Cardiológico, el Hospital Carlos III (su transformación), los hospitales PFI que cuentan con gestión privada sanitaria, los laboratorios, los centros de Salud Mental, la Agencia Laín Entralgo, los centros de especialidades clausurados, la Unidad Central de Radiodiagnóstico, hospitales de día concertados de niños y adolescentes, el servicio de donación de sangre gestionado por entidades privadas como Cruz Roja, y servicios no sanitarios como la informática, la lavandería, la cocina, el mantenimiento, la administración y la limpieza de los hospitales. Esta reversión **se realizará de forma progresiva**

- **Retirada, con publicación** en el BOCM, del **Plan de Medidas de Garantía de la Sostenibilidad del Sistema Sanitario Público de la Comunidad de Madrid**. Para lograr este objetivos es necesario **derogar el RD Ley 16/2012, la Ley 4/2012**, de 4 de julio, por la que se extinguen 26 categorías de personal no sanitario, así como las leyes autonómicas que permiten las actuales medidas de recortes y privatizaciones del sistema sanitario público, tal es el caso de la Ley 12/2001, de 21 de diciembre, de Ordenación Sanitaria de la Comunidad de Madrid (LOSCAM).

- **Finalización de las derivaciones**, tanto de pruebas diagnósticas como quirúrgicas, haciendo un buen uso de los **recursos humanos**, adecuando, reorganizando y dotando de personal a las plantillas que están bajo mínimos, asegurando la correcta contratación de las distintas categorías profesionales en los servicios y plantas de los hospitales públicos y centros de especialidades, asegurando los materiales y los avances tecnológicos necesarios.

- **Reducción de las listas de espera**, algo que se producirá sin duda si se aplican **los ratios de personal conforme población** y se restituyen los servicios recortados o cerrados. Las consultas deben funcionar también en horario de tarde.

- **Refuerzo y mejora de la coordinación en Atención Especializada** entre la

Atención Primaria, los centros de especialidades y los hospitales públicos.

- **Recuperación de la Dirección General de Salud Pública en la Comunidad de Madrid**, con competencias claras en estudios epidemiológicos, intervención en determinantes de salud y alertas sanitarias en los ámbitos que afectan a la salud comunitaria: farmacia, veterinaria, medio ambiente, tratamiento de residuos, industria agroalimentaria, acreditaciones de centros de estética, etc. El Servicio de Salud Pública de cada área trabajará de manera conjunta con los Servicios de Salud Pública de las juntas municipales, y a su vez formarán parte del Servicio de Salud Pública Estatal.
- **Creación de planes comunitarios de salud autonómicos**, que desarrollarán cada área sanitaria en función de diagnósticos de salud territorial y local, definiendo prioridades, fijando objetivos en salud a corto, medio y largo plazo, y con participación ciudadana desde su diseño.
- **Constitución de Consejos de Salud en cada barrio, distrito y pueblo**, con participación de los profesionales de los centros de salud, trabajadores sanitarios y ciudadanos y ciudadanas. Sus acuerdos serán vinculantes y tendrán representación en todos los Consejos de Salud Municipales.
- **Fomento de la formación continua** de los profesionales sanitarios y del personal no sanitario a cargo del Servicio Madrileño de Salud (que deberá garantizarla), así como de la **investigación**.
- **Creación de un plan de recursos humanos que asegure la correcta contratación de las categorías profesionales**, constituyendo unas plantillas que aseguren la calidad técnico asistencial de la población. **Fin de la discriminación laboral** en cuanto a las retribuciones (trienios, carrera y promoción profesional) de los trabajadores y trabajadoras. Los puestos de libre designación, mandos intermedios y de responsabilidad serán ocupados tras concurso público y con la preceptiva publicación en el BOCM.
- **Mejora de la estabilidad en el empleo**, con la conversión de las y los trabajadores eventuales que han estado durante más de dos años en el mismo puesto como interinos. Publicación de convocatorias periódicas de Ofertas Públicas de Empleo.
- **Impulso de la Atención Primaria**, como eje coordinador entre niveles asistenciales, con servicios municipales, de Urgencias y con Servicios Sociales y de Salud Pública. Se deben priorizar las actividades de prevención y promoción de la salud Bio-Psico-Social. Para ello es necesario dotar a la Atención Primaria de recursos humanos y materiales en consonancia con las características demográficas y sociales de la población, manteniendo los horarios actuales de atención al ciudadano (de 8:00 a 21:00).
- **Impulso, de forma preferente, de la ayuda a las personas en situación de dependencia**, siendo imprescindible la colaboración y cooperación entre la Atención Primaria, la Atención Especializada y los Servicios Sociales.
- **Establecimiento de una normativa y adecuación de recursos para la atención domiciliaria**, de manera que la *Atención Primaria* realice la atención programada, y la percibida como urgente sea asumida por los servicios de Urgencias (SUMMA).

### 6.3. MEDIDAS PARA EL MUNICIPIO DE MADRID

- **Optimización de todos los recursos municipales.** Coordinación adecuada de los Centros de Madrid-Salud con los Centros de Salud de Atención Primaria, entre el SAMUR y el SUMMA, entre CAD, CAID y los servicios de Salud Mental, entre los trabajadores sociales municipales, autonómicos y de Atención Primaria.
- **Elaboración de estrategias de prevención y promoción de la salud** conjuntas con Atención Primaria, Atención Especializada y Salud Pública en el marco de los programas autonómicos, aprovechando las estructuras existentes y la experiencia profesional, para aumentar su rendimiento.
- **Potenciación del deporte y el ejercicio físico, en coordinación con los centros educativos y geriátricos,** facilitando instalaciones y mobiliario adecuados para ello, dotando los parques y jardines de accesorios de rehabilitación y mantenimiento.
- **Impulso de los Consejos de Salud Municipales, con representación y vinculación profesional y ciudadana** de los distintos Consejos de Salud de Zona Básica y de Salud Pública de cada Área, que con informes técnicos demanden a la municipalidad servicios, intervenciones urbanísticas, medio-ambientales y recursos materiales y humanos públicos.
- **Vigilancia, inspección y control transparente de aquellas competencias exclusivamente municipales:** la red de agua de consumo y aguas residuales, la contaminación atmosférica y acústica, la higiene y salubridad necesarias para la obtención de licencias en comercios, lugares públicos, centros sanitarios y educativos, la distribución y suministro de artículos de consumo, la eliminación de residuos, la instalación de crematorios y cementerios, las plagas, la limpieza urbana, la conservación de parques y jardines. Todos estos servicios tendrán gestión pública y transparente.
- **Impulso a las políticas de integración para personas o colectivos en riesgo de exclusión.**
- **Impulso de planes integrales e integrados sobre violencia de género,** infantil y geriátrica, igualdad, salud sexual y reproductiva, derecho a una muerte digna, población vulnerable, adultos parados de larga duración, pobreza energética, déficits nutricionales, vivienda... fomentando la autonomía de las personas y garantizando sus derechos fundamentales.

## 7. EDUCACIÓN

## 7.1. INTRODUCCIÓN

Lo que sigue a continuación es una batería sintética de propuestas impulsadas por la Comisión de Educación de la FRAVM, el eje que guía la actuación en estos momentos de este grupo de trabajo.

## 7.2. MEDIDAS

### 7.2.1. INFRAESTRUCTURAS

- **Construcción** de centros educativos públicos en aquellas zonas que por tasa demográfica (población censada) en edad escolar, así lo demande. La Comunidad de Madrid planifica sus infraestructuras de acuerdo a la demanda de plazas, no en referencia a la población.
- **Finalización en plazo de las obras de nueva construcción** y/o ampliación de centros educativos públicos.
- **Paralización del modelo de construcción por fases.** Hasta que se produzca, plazo máximo de construcción de un centro en 5 años/3 fases.
- Revisión de los **criterios de adjudicación** de los contratos de obra educativa pública. Mayor inspección de las obras por parte de los técnicos de la Consejería. Establecimiento real de penalizaciones y prohibición de volver a contratar en caso de incumplimiento de los pliegos.
- **Paralización del cierre** de centros, aulas o ciclos formativos públicos.

### 7.2.2. PROPUESTAS RELATIVAS AL SISTEMA EDUCATIVO

- Derogación de la **LOMCE**.
- Evaluación del **sistema bilingüe**. Corrección de los efectos segregadores.
- Educación **pública y gratuita** en todos los niveles.
- Promoción de la **FP** y mayor inversión en sus centros, dotándolos de mayores recursos.
- Recuperar los **procesos democráticos** en la toma de decisiones de la comunidad educativa.
- Cumplimiento de las ratios por aula.
- Promoción de medidas que eviten la **masificación** de los centros.
- Agilización en los procesos de **sustitución del profesorado** en caso de baja por enfermedad o jubilación.
- Dotación con **recursos materiales y humanos** suficientes a los centros educativos públicos.
- Mayor inversión educativa en los **presupuestos generales** de la región. Ejecución de 100% del presupuesto aprobado.

- Eliminación de ayudas o subvenciones a la **escuela concertada-privada**.

### **7.2.2. PROPUESTAS EN EL ÁMBITO LOCAL**

- Remunicipalización de las **Escuelas Infantiles** por parte de los Ayuntamientos.
- **Cobertura de las bajas del POSI** (personal de oficios de servicios internos) y mayor dotación en los centros públicos.
- Mejora de las condiciones de **mantenimiento y limpieza** en los centros escolares públicos.
- Mayor oferta de **actividades extraescolares**.
- Apertura de los centros escolares públicos en los **horarios no lectivos**. Hacer barrio. Recursos públicos para todos y todas.
- Potenciar espacios y actividades que fomenten el juego, el ocio y la cultura.
- Mayor **participación** de familias, vecinos, vecinas y tejido asociativo en las decisiones locales que afecten a la educación pública.

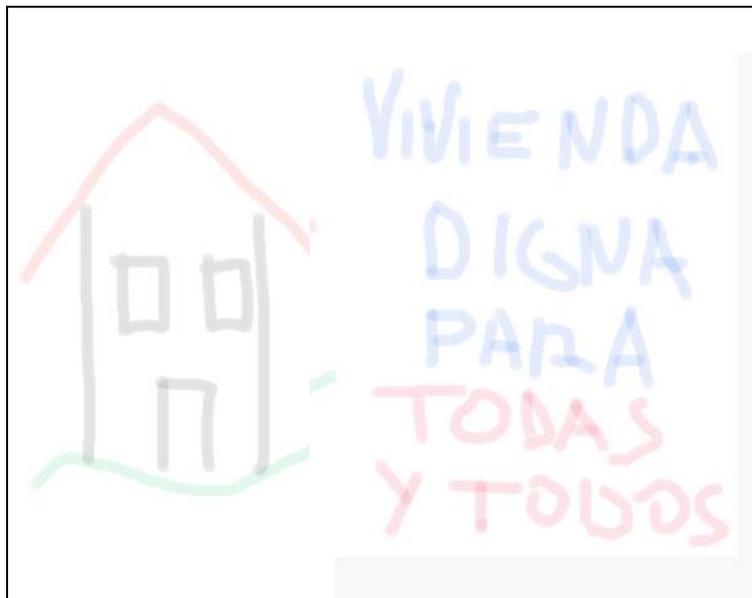
## ANEXOS

**A1. INFORME SOBRE LA RECUPERACIÓN ACTUAL DEL  
MERCADO INMOBILIARIO  
Y  
OTRAS CUESTIONES SOBRE VIVIENDA**

ANEXO:

# INFORME SOBRE LA RECUPERACIÓN ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO Y OTRAS CUESTIONES SOBRE VIVIENDA

Redacción: Vicente Pérez Quintana



Madrid, julio de 2018

## 1.- EL ESPANTAJO DE “LOS INVERSORES SE VAN”

Antes de que, en junio de 2015, se crearan los llamados *ayuntamientos del cambio* y los ayuntamientos de izquierda, la derecha mediática ya avisaba de que sobre España y las principales ciudades se cernían la hecatombe económica, política y social. Una vez creados, como cabía esperar, los mensajes tremebundos arrecieron. En Madrid se ha visto cómo cualquier promotor, grande o pequeño, que tuviera intereses en tal o cual operación urbanística o inmobiliaria sacaba la *chuleta* de acusaciones tan pronto el nuevo consistorio osaba explicitar algún pero. En alguna ocasión, para rizar el rizo, los ataques se producían antes de que nadie dijera nada, eran *ataques preventivos*.

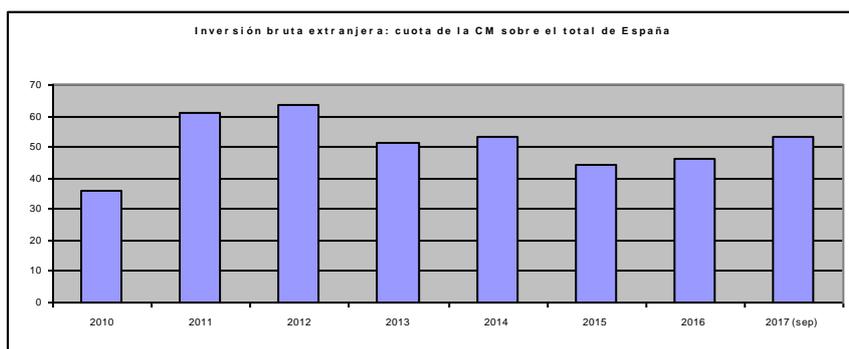
Sea la operación Mahou-Calderón, plaza España, edificio España, Canalejas, Taller de Precisión y Artillería de Raimundo Fernández Villaverde, cocheras de Cuatro Caminos, Campamento, Chamartín, desarrollos del Sureste, alojamiento turístico, Clesa, etc, siempre, con una monotonía machacona, oímos el mismo cuento. *El ayuntamiento impide a los jóvenes acceder a una vivienda en Madrid, les obliga a irse al extrarradio; [tal decisión] es un torpedo en la línea de flotación a los planes de crecimiento de la ciudad; falta suelo finalista, por eso suben los precios; nos impiden promover vivienda protegida; el ayuntamiento frena la creación de empleo; la situación resta atractivo a la inversión extranjera; el avance del populismo frena a los fondos de inversión; RENFE amenaza con trasladar su sede fuera de Madrid si no sale la operación Chamartín; el ayuntamiento, al obstaculizar los desarrollos del Sureste, impide que se creen 965.000 empleos, que se inviertan 13.000 millones de euros y que se cree una gran zona de verde de 1.200 hectáreas; los precios y los alquileres se disparan porque no se permite edificar nuevas viviendas...*

En la mayoría de los casos son simples mentiras, cuando no escandalosas tonterías. Da igual, en el mundo de la posverdad el objetivo es la manipulación de la opinión pública creando un espacio paralelo a través de la propaganda ideológica en los medios. Nada nuevo, por lo demás. Es la particular manera de gestionar la táctica del *agipro* del complejo financiero-inmobiliario.

La operación Chamartín se autojustifica diciendo que se van a crear 100.000 empleos. No dicen que ese volumen sale de multiplicar 5.000 por 20, es decir, 5.000 empleos durante 20 años, que es el tiempo que estiman que durarían las obras. La burda manipulación de los datos llega al punto del ridículo cuando se evalúa en casi un millón de empleos la realización de los desarrollos del Sureste, siendo que la ejecución de los mismos en el mejor de los supuestos se iría a mucho más de 50 años. Cualquier iluminado pretende vender su libro echando mano del cuento de la lechera. Por supuesto, ninguno de ellos quiere recordar que el estallido de la burbuja inmobiliaria y la subsiguiente crisis económica es el mejor contra-argumento que se puede exhibir frente a sus tópicos.

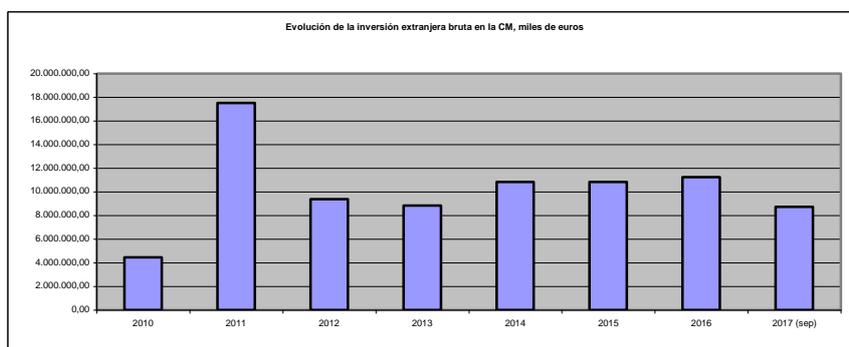
Merece la pena detenerse en una frase hecha: *frenan la inversión extranjera*. ¿Qué dicen al respecto los datos? El Registro de Inversiones Extranjeras (RIE), del Ministerio de Economía, Industria y Competitividad (MEIC), muestra una

información que desmiente sin paliativos a los agoreros. En 2017, de enero a septiembre (último dato disponible), la inversión bruta extranjera en la Comunidad de Madrid alcanzó los 8.734 millones de euros<sup>1</sup>. Representa el 53% del total de inversiones en España e incluso el 57% si se excluye del total el volumen sin asignar a otra comunidad autónoma. La inversión extranjera en la CM casi cuadruplica a la inversión extranjera en el País Vasco y más que cuadruplica la ejecutada en Cataluña, segunda y tercera comunidades en el ranking. La primacía de la región es indiscutible año a año. Se explica en tanto que es en la CM donde tienen sus sedes sociales buena parte de las empresas cotizadas y las grandes.



Fuente: RIE (MEIC)

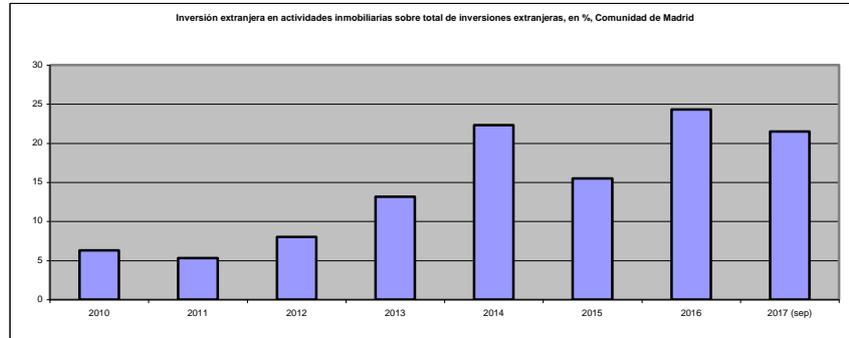
El gráfico anterior no solo muestra que la primacía es sostenida, sino que incluso, en el periodo de gobierno de los ayuntamientos del cambio y de izquierdas en las principales ciudades de la región, la cuota de absorción ha subido. Por otra parte, la evolución de los volúmenes de inversión pone de manifiesto que se recuperan en 2014 y se mantiene en los años siguientes. En 2016 (primer año completo de las nuevas corporaciones), aumenta un 3% sobre 2015. Más aun, el aumento anual relativo, en el último periodo, es mayor en la CM que en el total nacional.



Fuente: RIE (MEIC)

<sup>1</sup> Aquí se considera el flujo de aportaciones desde el exterior al capital social de empresas residentes y sucursales de empresas extranjeras (adquisición de acciones y otras formas de participación).

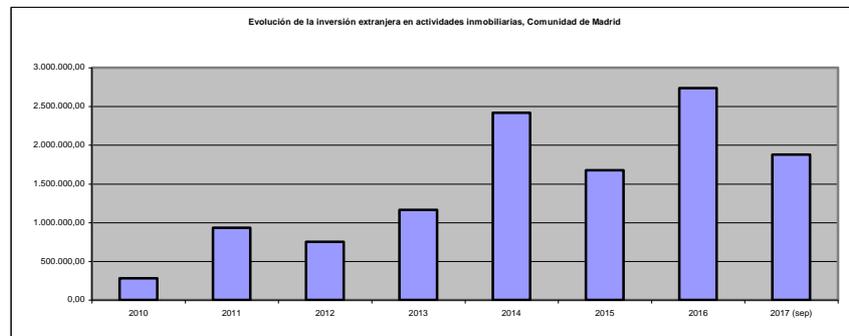
Las actividades inmobiliarias constituyen el sector que recibe mayor flujo de inversión extranjera: un 21% sobre el total, en la Comunidad de Madrid. Se derrumbaron después del estallido de la burbuja inmobiliaria de la primera década. En 2014 y siguientes recuperan todo el protagonismo.



Fuente: RIE (MEIC)

Un dato especialmente digno de mención es que la CM recibe, en 2016 y 2017, el 80% de la inversión extranjera total en actividades inmobiliarias de España. En años anteriores, la cuota estaba, arriba/abajo, en torno a un 60%.

En la evolución del flujo de inversiones en actividades inmobiliarias se observa, en fin, que aquéllas cayeron después de 2008, para empezar a recuperarse de manera sostenida a partir de 2014.



Fuente: RIE (MEIC)

Las acusaciones, en conclusión, no se sostienen. Pero todavía habrá alguien que diga que aquí se habla de la Comunidad de Madrid, no de la ciudad de Madrid. Obviamente, la mayor parte de las inversiones extranjeras se asignan a la capital, que es donde se concentran las sedes de las empresas destinatarias.

A dónde conducen ciertos discursos lo muestra el *affaire* del Eurovegas y, más recientemente, las aventuras de Wang Jianlin. A finales de la legislatura anterior, se lanzó la operación Campamento, por la que se suponía que el magnate chino tenía gran interés. Incluso, el presidente del Gobierno se

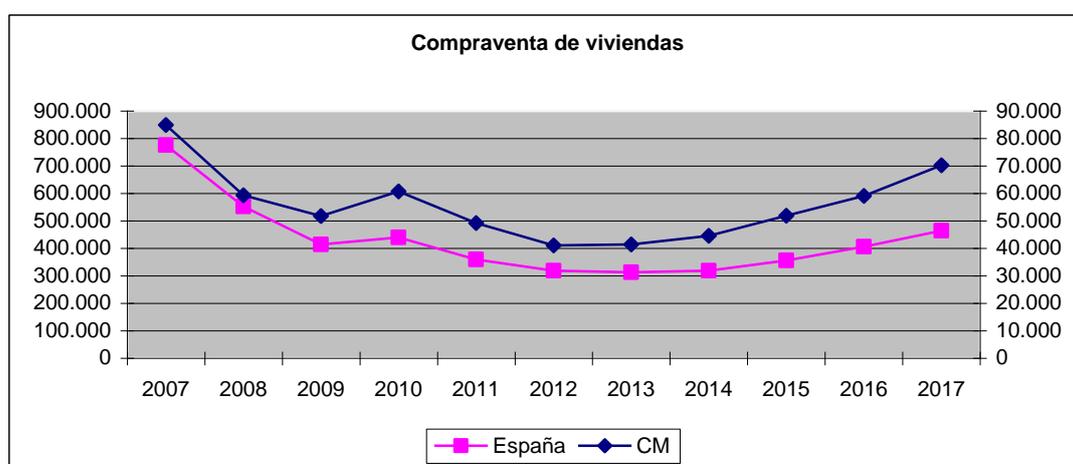
reunión con él en una visita oficial a Pekín y, parece ser, le ofreció facilidades para optimizar las condiciones de viabilidad de la operación. El grupo Wanda poseía, en aquel momento, el edificio España y el 20% de la propiedad del Atlético de Madrid. Pues bien, hoy, en febrero de 2018, el grupo ha vendido sus propiedades en Madrid. ¿Por qué? ¿Acaso el ayuntamiento le ha ahuyentado con sus políticas? No, porque la firma debe vender activos en todo el mundo para reducir deuda. El nuevo Mister Marshsall pasó, otra vez, sin parar. ¿Y qué decir del complejo de ocio y casinos que Cordish iba a promover en Torres de la Alameda?

En resumen, el espantajo de “los fondos de inversión se van” juega con la doble amenaza sobre la que el capital asienta buena parte de su capacidad de condicionar a los gobiernos: la huelga y la huida de inversiones, con la subsiguiente lacra de desempleo, empobrecimiento... Los datos no avalan las amenazas, pero eso no importa, pues lo que persigue la propaganda es doblegar la voluntad de los gobiernos.

## 2.- ALZA DEL MERCADO INMOBILIARIO

### 2.1.- SUBEN LAS TRANSACCIONES, SEGÚN EL INE

La Estadística de Transmisiones de Derechos de Propiedad (ETDP) del INE muestra que la compraventa de viviendas<sup>2</sup> sufrió una aguda depresión tras el estallido de la burbuja. Las cifras inician la recuperación a finales de 2014. El último trienio, 2015-2017, muestra que las curvas vuelven a la senda de subida, trazando así una especie de uve. En 2017 se vendieron 476.000 viviendas en España y 70.000 en la CM. Son volúmenes muy alejados de los techos que se alcanzaron al final de la burbuja, pero significativamente superiores al mínimo registrado en la serie.

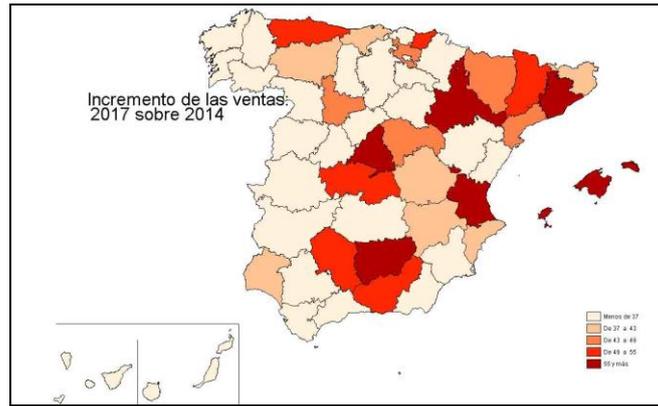


Fuente: ETDP (INE). Eje izda: España, eje dcha: CM.

En el gráfico se observa que la recuperación en la CM ha sido más intensa que en el total nacional. En 2017 se vendieron, respecto de 2014, un 46% y un 58% más, respectivamente. Por otra parte, el ascenso es sostenido, incluso se acelera en el trienio, como enseguida veremos.

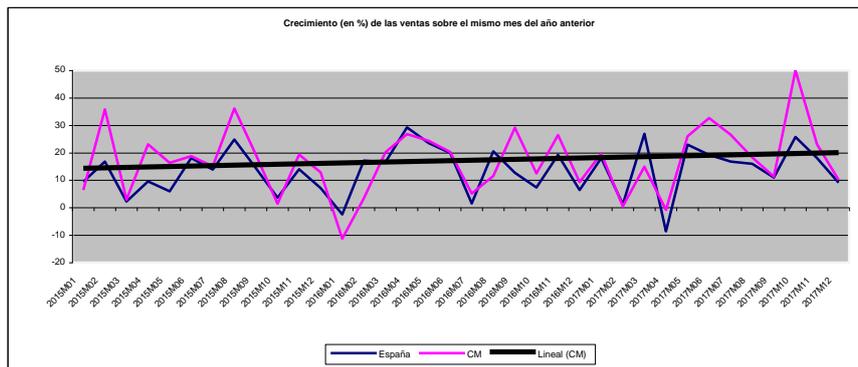
El rebote de las curvas se extiende por toda la geografía nacional, salvo Lugo y Soria. Tomando el indicador precedente (2017 respecto de 2014), tenemos que el aumento de las ventas ha sido muy intenso en Baleares, Barcelona, Zaragoza, Valencia y Madrid. En el extremo opuesto se encuentran las provincias gallegas, extremeñas y la meseta. Madrid es la quinta en el ranking. Las provincias con incrementos más intensos son las que tuvieron una fuerte aceleración de las ventas en el arranque de la recuperación. Pero se observa que, si se acota la mirada sobre lo sucedido en 2017 sobre 2016, el ranking lo encabezan Cuenca, Guadalajara, Huelva, Toledo, Granada... Esto significa que el crecimiento empezó en las grandes capitales y determinadas zonas turísticas y se ha ido difundiendo paulatinamente.

<sup>2</sup> La ETDP recoge las compraventas una vez son inscritas en el Registro de la Propiedad, aunque la venta se haya producido con mucha anterioridad.



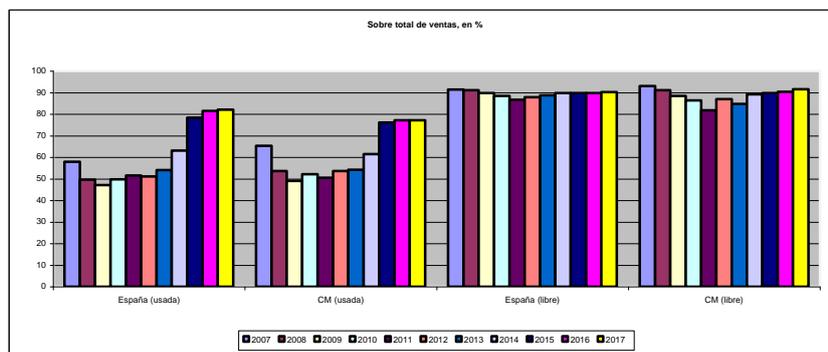
Fuente: ETDP (INE) y elaboración propia

El ascenso de las ventas en esta etapa del ciclo, como se ha dicho, es sostenido e incluso se acelera. Salvo excepciones, mes a mes, las ventas suben respecto del mismo mes del año anterior. Lo hacen, además, con un ritmo acelerado, como lo muestra la línea de tendencia que se traza en el gráfico siguiente. A fin de no complicar la lectura se ha omitido la línea de tendencia de la serie de datos de España, pero es parecida a la madrileña.



Fuente: ETDP (INE) y elaboración propia

La ETDP proporciona otros dos datos de interés en relación a la evolución de las compraventas. La vivienda libre protagoniza, casi en absoluto, el mercado. Arriba/abajo, el 90% de las compra/ventas lo son de VL.



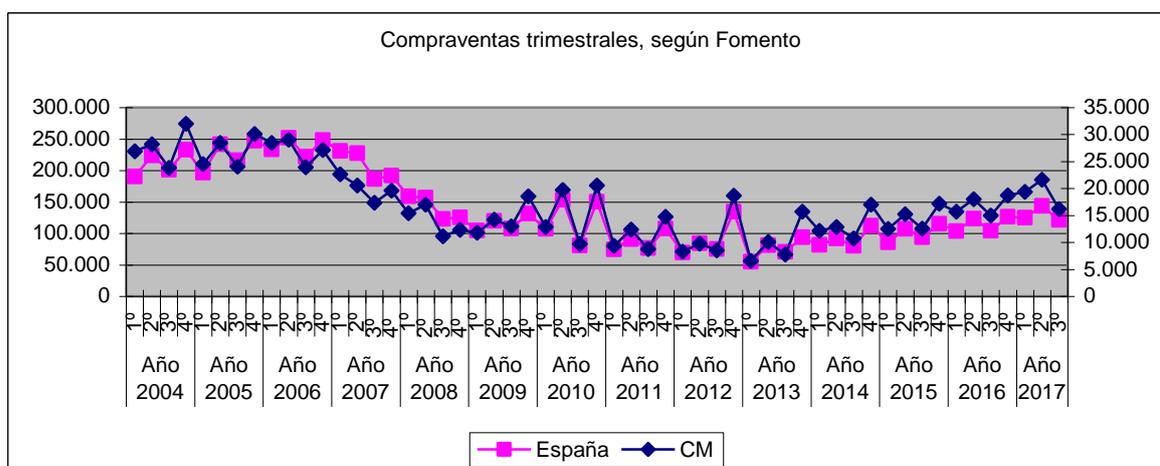
Fuente: ETDP (INE)

Se observa también que la recuperación se debe ante todo a la compraventa de viviendas usadas<sup>3</sup>. De una distribución más o menos equilibrada al final de la burbuja y años de la depresión, se ha pasado en el último trienio a un dominio aplastante de las ventas de viviendas de segunda mano o que llevan más de un año terminadas a la espera de un comprador.

## 2.2.- SUBEN LAS TRANSACCIONES, SEGÚN FOMENTO

La Estadística de Transacciones Inmobiliarias (ETI) del Ministerio de Fomento confirma las descripciones que se hacen en el epígrafe anterior<sup>4</sup>.

A falta de conocer los datos del cuarto trimestre, las compraventas, en 2017, pasan del medio millón, en España, y se acercan a las 80.000 en la CM. Tales volúmenes permanecen lejos de las 800.000-900.000 transacciones de los años 2005 a 2007, del total nacional, o de las cerca de 110.000, del total de la CM. La caída de las ventas se inicia a principios de 2007 y se prolonga hasta finales de 2013. En el último cuatrienio tiene lugar una clara recuperación, situándose el volumen de ventas por encima de las cifras de 2008. El ascenso es sostenido (todos los trimestres aumentan respecto del mismo trimestre del año anterior) y las tasas interanuales se aceleran, según apunta la línea de tendencia.



Fuente: Mº Fomento. Eje izqdo: España, eje dcho: CM

Una cuestión trascendente acerca de la escalada de las ventas es comparar los movimientos recientes con los ritmos observados en los años de la burbuja. Un buen procedimiento sería relacionar las tasas interanuales en uno y otro periodo, pero lamentablemente no tenemos los datos anteriores a 2004, que

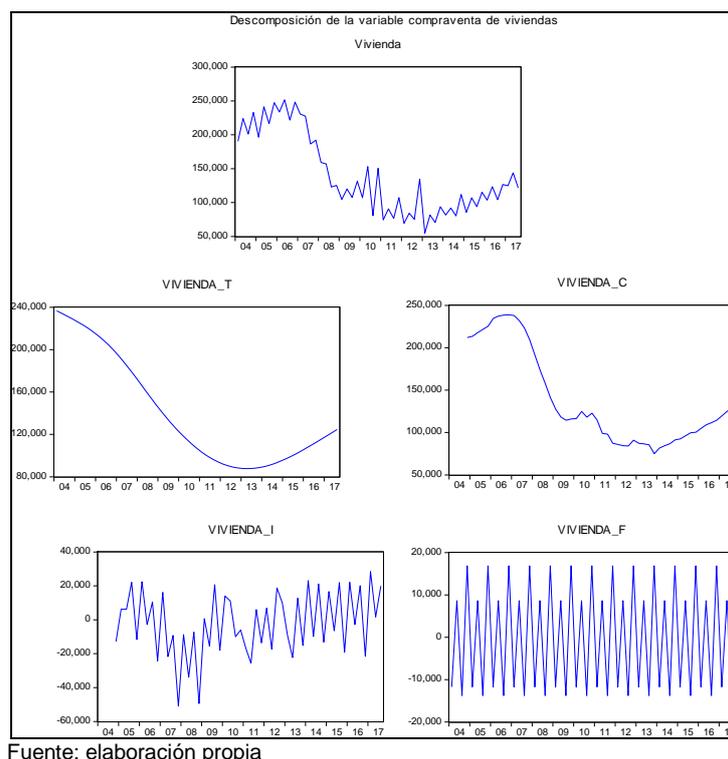
<sup>3</sup> En la ETDP (INE) se entiende por viviendas usadas aquellas que cuentan en el momento de la venta con más de un año de antigüedad.

<sup>4</sup> La ETI (Fomento) se elabora a partir de la información que suministra el Consejo General del Notariado y recoge las compraventas elevadas a escritura pública ante notario. La ETI (Fomento) es más completa que la ETDP (INE) y abarca un periodo de tiempo más largo. Por ello, en este informe se ha optado por centrar el análisis en ella, antes que en la ETDP. Hasta la fecha, el ministerio no ha publicado aun los datos del 4º trimestre.

nos permitiera remontarnos al inicio de la fase alcista. Por ello no cabe hacer una comparación rigurosa. La tasa promedio de incrementos interanuales, entre 2014 y 2017 (es decir, en el inicio de la fase alcista del ciclo), ha sido de un 14%, mientras que la tasa promedio, entre 2004 y 2006 (es decir, en el final de la fase alcista del ciclo precedente) fue de un 7%. Dado el desfase, no sería correcto establecer un paralelismo y concluir que ahora estamos asistiendo a ritmos más acelerados; pero la diferencia sí apunta que la velocidad de incremento actual es muy intensa. Dejamos apuntada aquí la sospecha y volveremos sobre el asunto a propósito del comportamiento de los precios.

Por otra parte, la información suministrada por Fomento coincide, con lo visto más arriba, en el dominio total de la VL y de la nueva en el auge.

Por último, sobre la serie de compraventa de viviendas cabe operar una descomposición en sus elementos básicos tendencial (t), cíclico (c), estacional (f) e irregular (i) mediante un esquema aditivo<sup>5</sup>. La tendencia a la recuperación es clara, habiendo iniciado la fase alcista a finales de 2013. Entre 2009 y 2010 se produce una incipiente recuperación que no prospera. La onda levanta vuelo en 2013. La serie tiene un destacado componente estacional: las compraventas bajan en el primer y tercer trimestres y suben en el segundo y cuarto. Se hace notar el efecto depresivo del verano y las adquisiciones de fin de año.

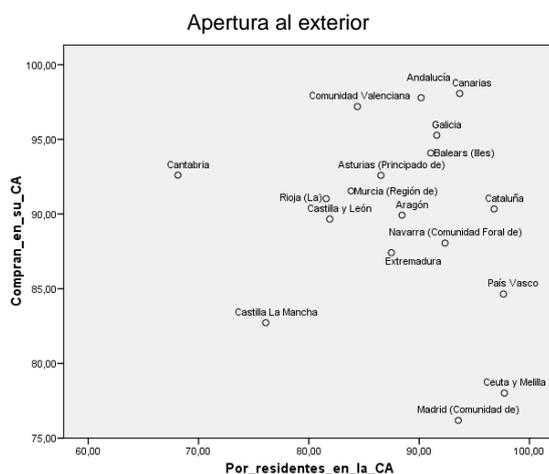


En otro orden de cosas, entre el tercer trimestre de 2015 y el tercero de 2017 (ambos inclusive) se vendieron en España 1.056.881 viviendas. De ellas, el

<sup>5</sup> El componente estacional se obtiene por un proceso de desestacionalización de medias móviles aditivo. A partir de la serie desestacionalizada se extrae la tendencia aplicando el filtro de Hodrick-Prescott. Finalmente los componentes cíclico e irregular salen de operar sobre la diferencia de las series desestacionalizada y de tendencia.

96% fueron adquiridas por residentes y, en concreto, el 80% por españoles. De tal modo, alrededor de un 18% de los compradores son extranjeros, residentes o no. El peso de las adquisiciones desde el exterior es muy alto en las CC AA (Baleares, Canarias, Comunidad Valenciana y Murcia) y provincias (Alicante, Tenerife, Málaga, Gerona, Las Palmas y Almería) con un fuerte componente turístico. En el polo opuesto se colocan las provincias interiores y septentrionales. Madrid es la sexta comunidad en la proporción de compras de foráneos o desde el extranjero, con un 9%; muy lejos del 51% de Alicante, el 45% de Tenerife o el 38% de Baleares. De tal modo, el empuje del turismo tiene un efecto claro, pero acotado en el tirón de las ventas.

Cataluña y Madrid, aunque el peso de las compras foráneas (de extranjeros o desde el extranjero) no es alto, absorben volúmenes importantes sobre el total nacional: 19% y 8%, respectivamente. Ambas, por detrás de Comunidad Valenciana y Andalucía, más Canarias y Baleares, totalizan un 90% de las compras.



Fuente: Elaboración propia a partir de ETI (Fomento)

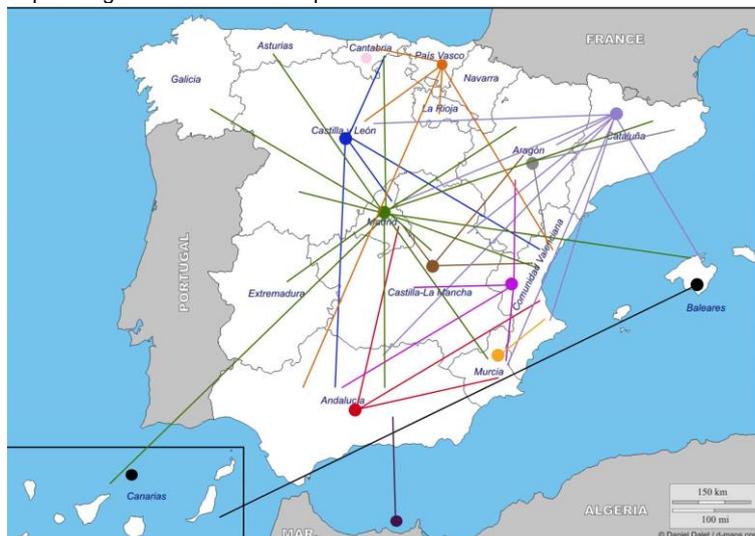
Si atendemos solo a los compradores residentes (españoles y extranjeros), se observa que la gran mayoría compra en la misma comunidad autónoma en la que reside. De la matriz que clasifica las compraventas según el lugar de residencia del adquirente y el lugar en que se localiza la vivienda adquirida, se pueden deducir dos indicadores de apertura al exterior de la propia comunidad, sea del parque en venta (% de viviendas compradas por personas no residentes en la misma CA), sea del comprador (% de compradores que adquieren fuera de la CA en que residen). En el gráfico de dispersión que se inserta arriba se recoge la doble clasificación: a mayor valor en uno y/u otro eje, menor apertura. Si dividimos sendos ejes por la mitad, en el gráfico se perfilan cuatro cuadrantes. La mayoría de las CC AA se ubican en el segundo: proporciones altas en sendos índices, lo que revela, en principio, poca apertura al exterior (a las otras CC AA) y en el tercero: las ventas en la CA son adquiridas en una proporción alta por residentes en ella y, al mismo tiempo, los residentes en dicha CA compran en proporción mucho fuera. En el primer cuadrante, en realidad, habría que hacer una subdivisión. Por una parte, Baleares, Canarias, Andalucía, Murcia y Comunidad Valenciana, reciben

muchas compras desde el exterior de España y dentro de España reciben muchas compras de extranjeros. Galicia, Asturias, Rioja, Aragón... sí muestran poca apertura al exterior. En el tercer cuadrante sobresale Madrid, secundada a mucha distancia por el País Vasco. Aun cabe sacar un tercer indicador (la semisuma de los dos indicadores que se han considerado): los valores más bajos señalan las CC AA que por una razón, por otra o por ambas ofrecen mayor apertura o, si se prefiere, con mercados más exógenos. Tal es la situación de las dos Castillas, Madrid, etc, la España interior. En el otro extremo están las comunidades costeras, con la salvedad ya comentada de las CC AA con un fuerte componente turístico, excepto Cataluña.

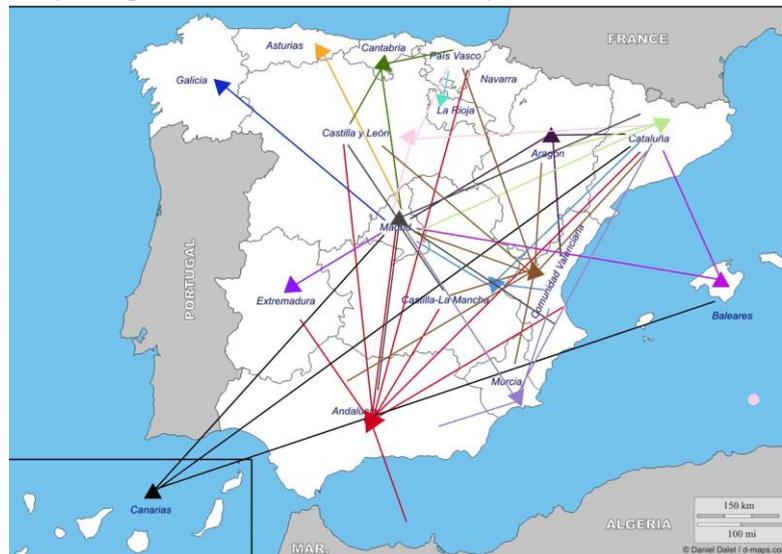
Madrid, Cataluña, Andalucía y Comunidad Valenciana son las CC AA que más contribuyen a conformar el mercado inmobiliario nacional. Son, con mucho, las que absorben mayores cuotas de participación en el total de viviendas transmitidas, trimestre tras trimestre. Cantabria, Galicia, Extremadura, Rioja, Asturias... tienen una incidencia muy pequeña.

Esta foto queda bien ilustrada en los dos mapas que se insertan a continuación. En el primero se representan las compras según la comunidad de residencia del comprador por la comunidad en que se localiza la vivienda: se caracteriza a las CC AA según dónde compran. En el segundo se representan, a la inversa, las compras según la comunidad en que está ubicada la vivienda por el lugar de residencia del comprador: se caracteriza a las CC AA según de dónde vienen las compras. En sendos casos solo se reflejan las celdas de la matriz que suman 500 o más compraventas en el periodo 2015-T3/2017-T3. No se tienen en cuenta las compras en la propia CA. Madrid y Cataluña sobresalen, de manera muy significativa, siendo las que más pesan en los mercados regionales periféricos, seguidas a bastante distancia por País Vasco y Castilla-León. Las dos primeras absorben el 60% (Madrid, en particular, el 45%). A su vez, la Comunidad Valenciana y Andalucía son las mayores protagonistas de las compras fuera de la propia CA, seguidas en un lejano segundo nivel por Madrid y Murcia. El 40% de las transmisiones fuera de la propia CA se concretan en las dos primeras.

Compras según CA de residencia por CA de localización de la vivienda



Compras según CA de localización de la vivienda por CA de residencia



Fuente: Elaboración propia a partir de ETI (Fomento)

Por otra parte, la tasa nacional de compraventas en el periodo 2015-T3/2017-T3 medida sobre el total del stock de viviendas estimadas por el Ministerio de Fomento para 2016 es un 2,1% anual: cada año alrededor de 2 de cada cien viviendas fueron objeto de transmisión. En Málaga, Alicante y Baleares, la tasa supera el 3%, por delante de Madrid, con el 2,6%. Estos valores son modestos si los comparamos con los observados en los años de la burbuja: en 2006 (cuando se alcanzó el máximo de compraventas), la tasa nacional fue de un 4%, encaramándose a un 7% en Almería o un 6% en Alicante. Madrid subió a un 4%. Las tasas actuales son, arriba/abajo, la mitad de las tasas de los años anteriores al estallido de la burbuja inmobiliaria, pero muestran una fuerte recuperación respecto de los peores años de las compras: alrededor de un 1,4% (1,6% en Madrid).

### 2.3.- IMPACTO SOBRE LAS VIVIENDAS PRINCIPALES Y NO PRINCIPALES

Una cuestión muy controvertida es si detrás de la subida de las transmisiones está el empuje de la creación de nuevos hogares o si se debe a otros factores. El aumento de los hogares es igual, por definición, al aumento de las viviendas principales. Sin embargo, no existe una relación directa entre el incremento de las compraventas y el incremento de las viviendas principales y/o no principales (vacías y segundas residencias). La puesta en relación de las tres variables, no obstante, sí ofrece indicios.

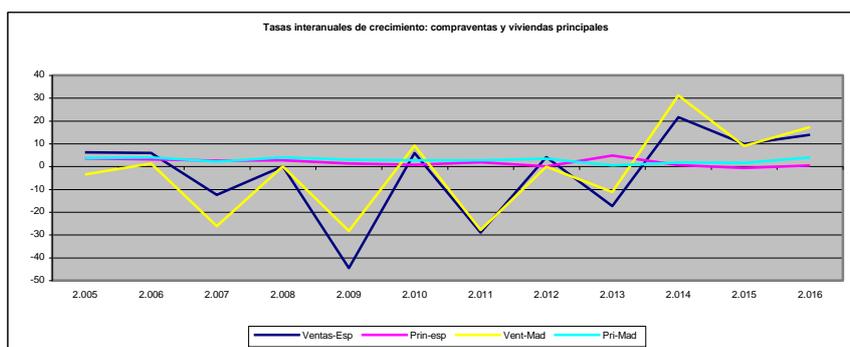
A finales de 2016 (fecha de la última estimación), según la ETI (Fomento) la distribución del PIR nacional y de la CM quedaba como sigue<sup>6</sup>:

<sup>6</sup> La elaboración del Censo de Población y Vivienda de 2011, como es sabido, sembró fundadas dudas sobre la fiabilidad de los datos relativos a las viviendas no principales. Había una acusada discrepancia con las estimaciones de Fomento, además de otras incoherencias. Posteriormente Fomento corrigió sus datos, de resultados de cuya operación los acercó a los del Censo. El asunto requiere un estudio monográfico. No podemos detenernos aquí en ello. Véase Vicente Pérez Quintana: *Vivienda: examen de la coyuntura y propuestas de la FRAVM ante las elecciones autonómicas y municipales*, diciembre de 2014, en [www.aavvmadrid.org](http://www.aavvmadrid.org).

Stock de viviendas principales y no principales, 2016					
	Total	Principales	% principales	No principales	% no principales
España	25.586.279	19.056.443	73,7	6.529.836	26,3
CM	2.962.048	2.667.416	90,1	294.632	9,9

Fuente: ETI (Fomento)

La evolución de las curvas respectivas de crecimiento, tanto en el total nacional como en el total regional, muestra que no hay correlación entre las dinámicas de las transacciones y la de los hogares. Éstos crecen de manera continua, pero a unas tasas muy modestas. En cambio, el volumen de transacciones traza una curva que zigzaguea, sube y baja, según unos ritmos muy pronunciados. Quiere decirse, pues, que la evolución de la demanda está condicionada por otros muchos factores (rotación, inversión, especulación, turismo...), con una capacidad de influencia sobre el agregado probablemente muy superior a la de la creación de hogares.



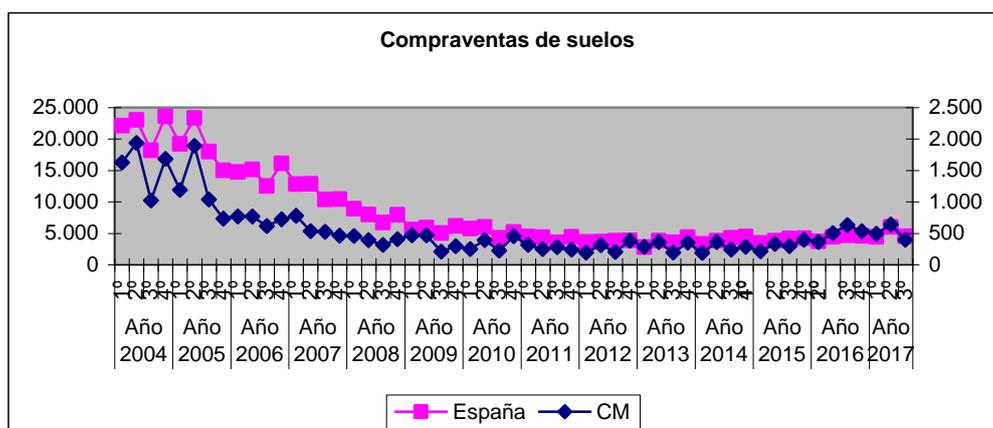
Fuente: ETI (Fomento) y elaboración propia

## 2.4.- TRANSMISIONES DE SUELO

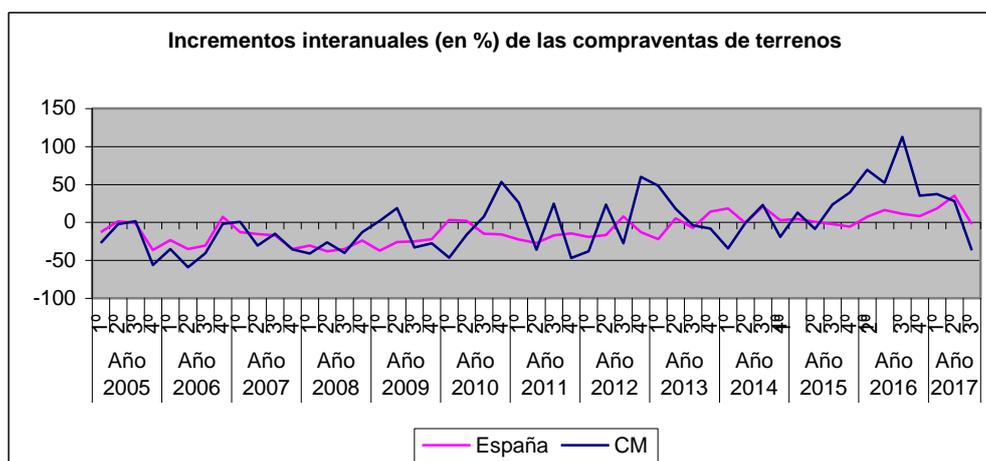
El Ministerio de Fomento publica con la ETI, la Estadística de Precios del Suelo Urbano (EPSU). En ella se recoge, desde 2004, información relativa al número de transmisiones y a la superficie, además del precio. La información procede del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles. En concreto, se refieren las compraventas de terreno no edificado, tanto si constituye solar (suelo urbano consolidado) como si no (suelo urbano no consolidado). La información es valiosa en tanto ofrece otra cara fundamental del mercado inmobiliario.

En 2004 se realizaban en España del orden de 21.700 transmisiones al trimestre: unas 84.000 anuales. En los años siguientes, el volumen bajó, mucho antes del estallido de la burbuja, y se desplomó después del mismo, llegando al mínimo en 2013, con 14.600 compraventas, poco más de 3.600 al trimestre. Desde entonces el mercado se ha recuperado y se acerca a la media de 5.000 transmisiones al trimestre, en torno a 20.000 en 2017. La evolución en la CM es parecida. En 2004 se rebasó un volumen de 6.200 cambios de propiedad,

unas 1.550 trimestrales, cayendo a 1.200 en 2013. En 2017 se advierte una clara recuperación: unas 2.000.



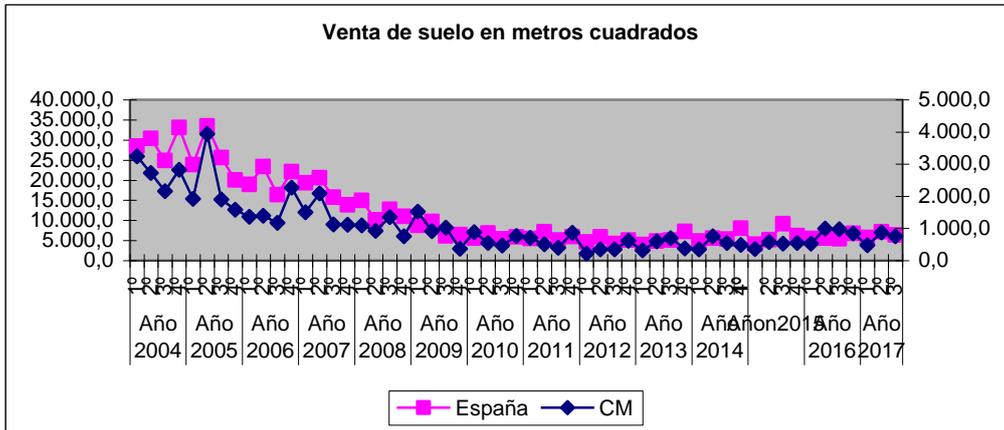
Fuente: EPSU (Fomento). Izqda.: España, dcha: CM



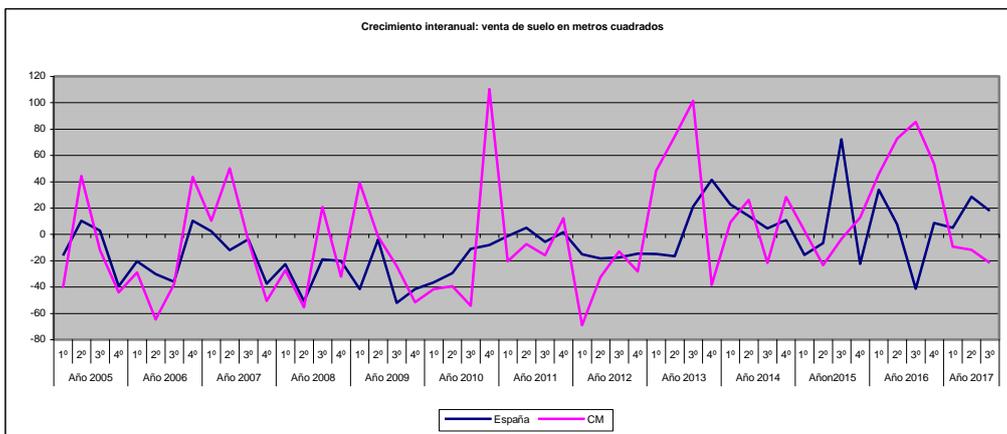
Fuente: EPSU (Fomento)

Más relevante que el número de transacciones es el volumen de metros cuadrados transmitidos. El desplome del mercado es todavía más explícito al manejar esta variable. Empieza a bajar a partir de 2004, prolongándose la depresión hasta 2012-2013 e inicia una tímida recuperación en 2014 y siguientes. Hay que subrayar el dato de que la recuperación de las compraventas, medidas por la superficie agregada vendida, es más suave que si las medimos según el número de transacciones.

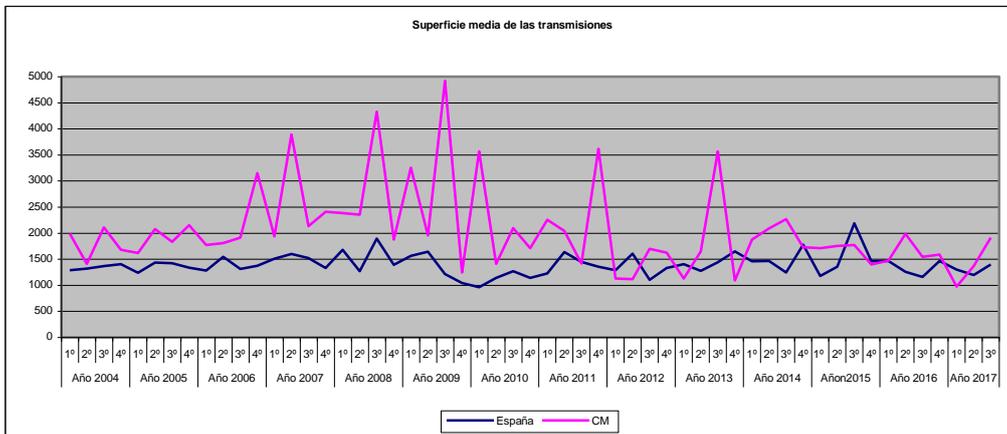
A lo largo del periodo observado no se aprecia una pauta clara en la distribución del tamaño medio de los terrenos sujetos a compraventa. El indicador se mueve en una estrecha banda alrededor de los 1.400 m<sup>2</sup>. En la CM, el índice muestra una oscilación bastante más pronunciada en torno al valor medio (unos 2.000 m<sup>2</sup>). La curva presenta picos altos en varios trimestres de 2007-2009. En los últimos trimestres la pauta se mueve ligeramente por debajo de los 2.000 m<sup>2</sup>.



Fuente: EPSU (Fomento). Izqda.: España, dcha: CM



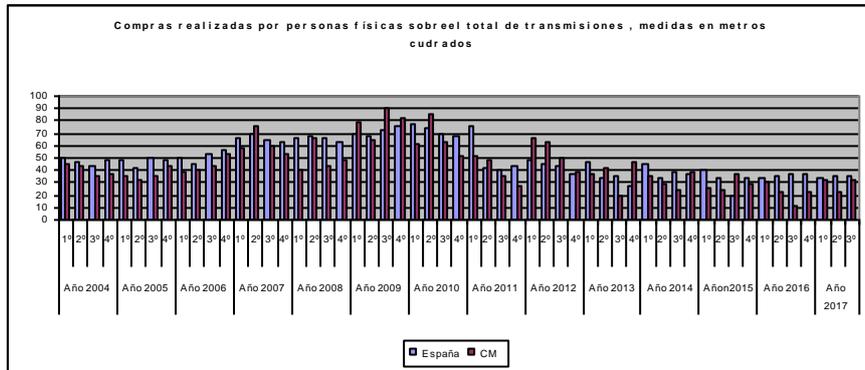
Fuente: EPSU (Fomento)



Fuente: EPSU (Fomento) y elaboración propia.

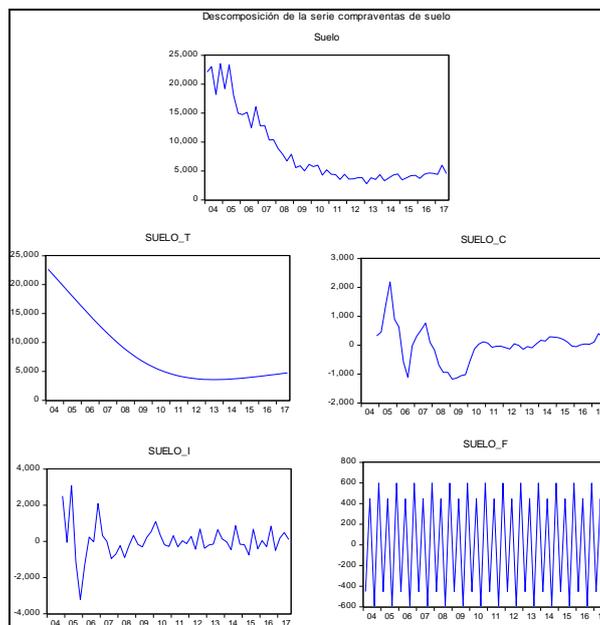
Una pauta muy significativa es la que sigue la distribución de las compraventas según la naturaleza del adquirente. Se aprecia cómo en los trimestres previos al estallido de la burbuja y en los siguientes, entre 2007 y 2010, las personas jurídicas se retiraron del mercado. Buena parte de las adquisiciones fueron protagonizadas por personas físicas y esto tanto si medimos las compraventas en número de transacciones como si lo hacemos en superficie. La recuperación

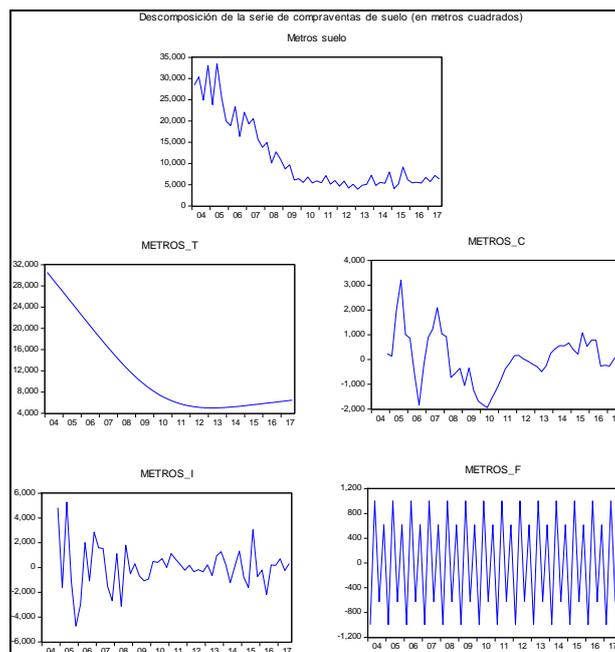
actual va acompañada por un papel más destacado de las compras por personas jurídicas.



Fuente: EPSU (Fomento)

Por último, la descomposición de las compraventas de suelo se resume en los siguientes gráficos, tomando las compraventas de suelo en las dos series hasta ahora manejadas: número de transacciones y superficie transmitida. Ambos conjuntos de gráficos son muy parecidos. La tendencia de la recuperación es mucho más suave que en el caso de la evolución de las transacciones de viviendas. En el periodo observado se perfilan tres ciclos, el tercero de los cuales no define una onda clara, sino que se concreta en una curva alargada casi horizontal al eje de abscisas. El comportamiento contrasta con la evolución de la serie de compraventas de viviendas, para la cual se advierte claramente la fase alcista del ciclo actual.





Fuente: elaboración propia

## 2.5.- TRANSMISIONES DE SUELO Y VIVIENDA

¿Existe relación causal entre la compraventa de viviendas y la de suelos? Si aplicamos el test de causalidad de Granger, el resultado es que se produce una causalidad unilateral, de viviendas a suelos. Este esquema se repite si, en lugar de compraventas de suelos, se toma el volumen de metros cuadrados sujetos a compraventa.

Test de causalidad de Granger, con 10 rezagos		
	Estadístico t	Probabilidad
Vivienda no es causa de suelo	3.14023	0.0105
Suelo no es causa de vivienda	1.04947	0.4351
Vivienda no es causa de metros_suelo	3.86344	0.0032
Metros_suelo no es causa de vivienda	1.04688	0.4370

Fuente: Elaboración propia

El resultado es consistente con la hipótesis de que el mercado de suelo opera mirando al mercado de la vivienda y otros productos inmobiliarios, de tal modo que, si éste se deprime, aquél se cierra. Ello es coherente con la visión de un mercado, como el del suelo, especialmente oligopólico, que retiene la oferta cuando los precios bajan. Volveremos más adelante, en varias ocasiones, sobre este trascendental asunto. En particular, como muestran los análisis que siguen, el mercado de suelo se explica (estadísticamente) por referencia tanto a su pasado como al pasado del mercado de la vivienda.

En las páginas que siguen se trabaja sobre esta idea aportando evidencia empírica que entraña una cierta complejidad técnica. El lector que no quiera detenerse en tales detalles puede saltarse el resto del epígrafe sin perder información sustancial.

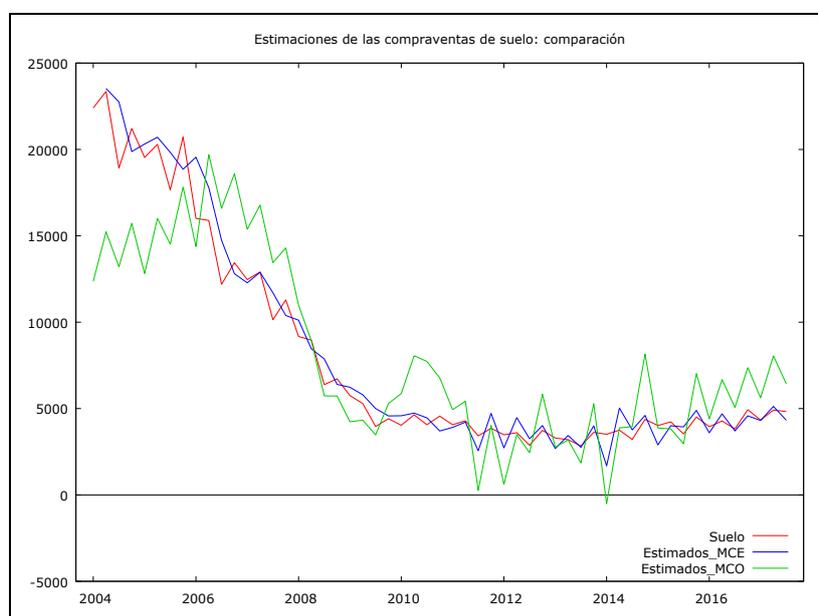
Un examen somero mediante la aplicación del test de raíz unitaria de Dickey Fuller Aumentada (DFA) de las series de compraventas de suelo y de vivienda muestra que ambas son no estacionarias, pero sí lo son sendas series de las primeras diferencias, al igual que es estacionaria la serie de los residuos de la combinación de aquéllas. Las dos series, por tanto, están cointegradas. Ello significa, en términos econométricos, que entre ellas existe una relación de equilibrio a largo plazo hacia el cual convergen, aunque a corto plazo se producirán desequilibrios. Es como si estuvieran, hasta cierto punto, ligadas.

De acuerdo con el teorema de representación de Granger, la relación entre las dos series cointegradas se expresa como un mecanismo de corrección de errores. Esto permite expresar la estimación de las ventas de suelo en cada trimestre en los términos de las ventas en el trimestre anterior, de las primeras diferencias de las compraventas de viviendas y de los desequilibrios a corto plazo. En concreto:

$$Y_t = -284,369 + 0,0301136 * dvivienda + 0,01612 * desequilibrio$$

donde  $Y_t$  es compraventas de suelo en el trimestre  $t$ ,  $dvivienda$  es compraventas de viviendas en primeras diferencias y los desequilibrios son los residuos.

La gráfica muestra como el MCE proporciona un ajuste muy superior al que se obtiene de la aplicación de los mínimos cuadrados ordinarios (MCO) a las variables originales.



Fuente: elaboración propia

Para profundizar en la indagación de este asunto elaboramos un modelo de rezagos distribuidos, de acuerdo con el método de Shirley Almon.

Partimos de la siguiente expresión:

$$Y_t = a + \sum_{i=0}^m B_i X_{t-i} + u_t$$

donde, Y: compraventas de suelos; X: compraventas de viviendas; t: año/trimestre; i: n° de rezago; u: término de error.

Para seleccionar el modelo primero hay que especificar el número de retardos (m) y el grado del polinomio (k). Con Eviews hemos probado diferentes combinaciones, empezando por un retardo alto, fijando el grado en tres opciones (k=2, k=3, k=4). El modelo que mejor combinación ofrece (mayor coeficiente de determinación ajustado y menor estadístico de Schwarz) es el retardo 14, grado 2.

Criterios para seleccionar el modelo											
Rezagos		15	14	13	12	11	10	9	8	7	6
Grado K=4	R <sup>2</sup>	0.89	0.92	0.93	0.94	0.92	0.93	0.94	0.94	0.94	0.91
	Schwarz	15.77	15.69	15.94	15.90	16.61	16.57	16.61	16.70	16.76	17.36
Grado K=3	R <sup>2</sup>	0.92	0.92	0.93	0.94	0.92	0.93	0.94	0.94	0.94	0.91
	Schwarz	15.68	15.68	15.85	15.94	16.53	16.51	16.55	16.62	16.88	17.28
Grado K=3	R <sup>2</sup>	0.89	0.92	0.92	0.94	0.92	0.93	0.93	0.94	0.94	0.91
	Schwarz	15.68	15.62	15.85	15.86	16.53	16.45	16.59	16.55	16.62	17.20

Fuente: Elaboración propia. Por R<sup>2</sup> se toma el coeficiente de determinación ajustado. Por Schwarz se toma el criterio de Schwarz

En la tabla siguiente se resume la información básica del modelo seleccionado. Los coeficientes que interesan a nuestros efectos son los que figuran en la segunda parte de la tabla. Son significativos a un nivel de confianza del 95%, además de la constante, los correspondientes a los rezagos 0 a 6 y (casi) el 14. El alto valor de la F indica que la prueba de significación conjunta es positiva. Por otra parte, el valor del estadístico Durbin-Watson, junto con el correlograma de los residuos, permite concluir que no hay autocorrelación o correlación serial, pues todas las correlaciones caen dentro de las bandas de confianza. Sí se produce en cambio un problema de multicolinealidad, dada la correlación entre las variables explicativas (las compraventas de viviendas en la sucesión de trimestres). Esta es una de las consecuencias normales esperables del método de Almon. En tanto que la multicolinealidad no viola las propiedades básicas de la regresión (insesgadez, consistencia...), sino que disminuye la eficiencia de los coeficientes, y ponderando los objetivos del análisis en este punto, no hemos considerado necesario complicar más el tratamiento de los datos procediendo a trabajar con las primeras diferencias de las series.

El multiplicador a corto plazo es 0.0124 que mide el efecto inmediato que produce un incremento del volumen de transacciones de viviendas sobre la variable endógena (volumen de transacciones de suelos). El multiplicador a largo plazo es 0.0489, que refleja el efecto acumulado de las primeras sobre las segundas.

Dependent Variable: SUELO  
 Method: Least Squares  
 Sample (adjusted): 2007Q3 2017Q3  
 Included observations: 41 after adjustments

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-695.4315	341.9403	-2.033781	0.0492
PDL01	0.000962	0.000697	1.379225	0.1761
PDL02	-0.000781	8.82E-05	-8.851317	0.0000
PDL03	0.000123	4.35E-05	2.831631	0.0074
R-squared	0.921855	Mean dependent var		5032.732
Adjusted R-squared	0.915519	S.D. dependent var		1803.314
S.E. of regresión	524.1452	Akaike info criterion		15.45388
Sum squared resid	10164945	Schwarz criterion		15.62106
Log likelihood	-312.8046	Hannan-Quinn criter.		15.51476
F-statistic	145.4926	Durban-Watson stat		2.016091
Prob(F-statistic)	0.000000			

Lag Distribution of VIVIENDA				
	L	Coefficient	Std. Error	t-Statistic
.	0	0.01246	0.00184	6.79162
.	1	0.01008	0.00125	8.06448
.	2	0.00795	0.00077	10.2893
.	3	0.00606	0.00045	13.5904
.	4	0.00441	0.00038	11.5873
.	5	0.00302	0.00051	5.95343
.	6	0.00187	0.00063	2.95072
.	7	0.00096	0.00070	1.37922
*	8	0.00030	0.00069	0.44216
*	9	-0.00011	0.00060	-0.17756
*	10	-0.00027	0.00045	-0.60079
*	11	-0.00019	0.00030	-0.63179
*	12	0.00014	0.00040	0.34237
*	13	0.00071	0.00077	0.91995
.	14	0.00153	0.00128	1.19882
Sum of Lags		0.04892	0.00288	17.0032

Fuente: elaboración propia

**Correlograma de los residuos**

Autocorrelation	Partial Correlation	AC	PAC	Q-Stat	Prob	
		1	0.037	0.037	0.0590	0.808
		2	-0.217	-0.219	2.1879	0.335
		3	0.025	0.045	2.2179	0.528
		4	0.089	0.040	2.5952	0.628
		5	-0.151	-0.151	3.7186	0.591
		6	0.024	0.072	3.7468	0.711
		7	-0.021	-0.101	3.7704	0.806
		8	-0.124	-0.104	4.5934	0.800
		9	-0.092	-0.089	5.0586	0.829
		10	-0.119	-0.211	5.8621	0.827
		11	0.064	0.075	6.1012	0.867
		12	0.020	-0.074	6.1251	0.910
		13	0.060	0.080	6.3553	0.932
		14	-0.159	-0.200	8.0067	0.889
		15	-0.002	-0.031	8.0071	0.923
		16	0.104	0.049	8.7744	0.922
		17	0.119	0.038	9.8223	0.911
		18	0.004	0.057	9.8236	0.938
		19	-0.021	-0.085	9.8604	0.956
		20	0.084	0.118	10.460	0.959

Fuente: elaboración propia

Si repetimos el procedimiento, pero tomando como variable dependiente la referida a las compraventas de suelo medidas en superficie, el modelo que ofrece mejor combinación es el de 14 retardos, grado 2. Los modelos con menores retardos logran mayor correlación, pero el criterio de Schwarz arroja valores mayores. Los coeficientes son significativos a un nivel de confianza del 95% para todos los rezagos, salvo el 10 y el 11. El alto valor de la F indica que la prueba de significación conjunta es positiva. A su vez, el valor del estadístico Durbin-Watson, junto con el correlograma de los residuos, permite concluir que no hay autocorrelación o correlación serial. Se repite el problema de multicolinealidad.

Dependent Variable: METROS\_SUELO

Method: Least Squares

Date: 03/23/18 Time: 11:29

Sample (adjusted): 2007Q3 2017Q3

Included observations: 41 after adjustments

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-286.6817	827.8952	-0.346278	0.7311
PDL01	0.005936	0.001689	3.515241	0.0012
PDL02	-0.001181	0.000214	-5.527335	0.0000
PDL03	-9.04E-05	0.000105	-0.858650	0.3961

R-squared	0.825084	Mean dependent var	7031.785
Adjusted R-squared	0.810902	S.D. dependent var	2918.319
S.E. of regresión	1269.044	Akaike info criterion	17.22238
Sum squared resid	59587507	Schwarz criterion	17.38956
Log likelihood	-349.0589	Hannan-Quinn criter.	17.28326
F-statistic	58.17666	Durbin-Watson stat	2.234054
Prob(F-statistic)	0.000000		

Lag Distribution of VIVIENDA	i	Coefficient	Std. Error	t-Statistic
. *	0	0.00977	0.00444	2.19851
. *	1	0.00976	0.00303	3.22578
. *	2	0.00958	0.00187	5.12266
. *	3	0.00921	0.00108	8.53730
. *	4	0.00866	0.00092	9.39535
. *	5	0.00793	0.00123	6.46877
. *	6	0.00703	0.00153	4.58892
. *	7	0.00594	0.00169	3.51524
. *	8	0.00466	0.00167	2.80007
. *	9	0.00321	0.00146	2.20056
. *	10	0.00158	0.00110	1.44134
* .	11	-0.00023	0.00073	-0.31983
* .	12	-0.00223	0.00097	-2.29684
* .	13	-0.00440	0.00187	-2.35221
* .	14	-0.00676	0.00309	-2.18503

Sum of Lags      0.06371      0.00697      9.14663

Fuente: elaboración propia

Autocorrelation	Partial Correlation	AC	PAC	Q-Stat	Prob	
		1	-0.153	-0.153	1.0302	0.310
		2	-0.105	-0.132	1.5332	0.465
		3	0.178	0.145	3.0019	0.391
		4	0.137	0.187	3.9000	0.420
		5	-0.069	0.020	4.1356	0.530
		6	-0.114	-0.135	4.7869	0.571
		7	0.260	0.173	8.2842	0.308
		8	-0.117	-0.089	9.0163	0.341
		9	-0.066	-0.017	9.2582	0.414
		10	-0.072	-0.163	9.5507	0.481
		11	-0.009	-0.093	9.5551	0.571
		12	-0.063	-0.064	9.7947	0.634
		13	-0.053	0.023	9.9689	0.696
		14	-0.043	-0.093	10.092	0.755
		15	-0.055	-0.022	10.297	0.801
		16	-0.075	-0.114	10.695	0.828
		17	-0.003	0.036	10.696	0.872
		18	-0.024	-0.025	10.741	0.905
		19	-0.098	-0.079	11.506	0.906
		20	-0.093	-0.186	12.228	0.908

Fuente: elaboración propia

## 2.6.- LA RECUPERACIÓN VA POR MUNICIPIOS

La ETI del Ministerio de Fomento ofrece información desagregada por municipios de las compraventas de viviendas. El análisis de los datos permite afinar una de las conclusiones que se establece más arriba referida a la acotación de la recuperación inmobiliaria a zonas determinadas del país.

Sobre un total de 8.120 municipios, 546 registran el 80% del total de transmisiones en el periodo 2014-2017, tomando el cuatrienio en el que la recuperación es manifiesta. En todos ellos se alcanzan 500 o más compraventas. Por tanto, apenas un 6% de los pueblos y ciudades de España explican 4 de cada cinco operaciones. La concentración se produce sin paliativos. Las grandes capitales absorben un fuerte protagonismo, seguidas o incluso adelantadas por muchas ciudades grandes y medianas. En cambio, el grueso de los municipios presenta cifras pequeñas e incluso casi un millar no registra transmisiones en el trienio.

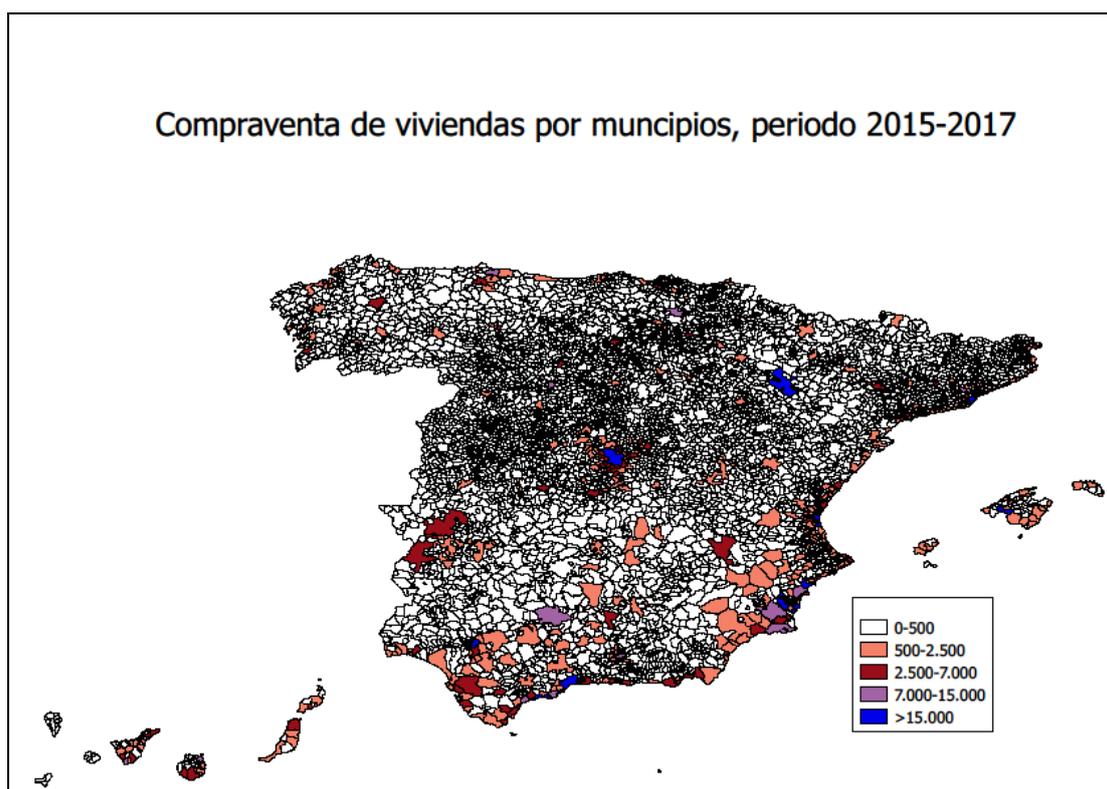
Reparto de las compraventas de viviendas por municipios			
Nº transmisiones	Nº de municipios	Proporción de transmisiones	Acumulado
Madrid, Barcelona	2	11.65	11.65
Valencia, Sevilla, Zaragoza, Málaga	4	5.96	17.61
10.000-20.000	10	8.25	25.86
7.000-10.000	16	7.5	33.36
4.000-7.000	38	11.74	45.10
1.000-4.000	236	25.66	70.76
500-1.000	240	9.51	80.27
1-500	7.260	19.73	100
0	860	0	100

Fuente: ETI (Fomento) y elaboración propia

La mapificación de la distribución ofrece una imagen tan ilustrativa como clarificadora. Se ve cómo Galicia y la meseta interior conforman una extensa mancha blanca de municipios con volúmenes reducidos de ventas. El salpicado de ciudades destacadas se corresponde con algunas (no todas) de las capitales de provincia (Valladolid, Salamanca, Burgos, La Coruña, León, Badajoz, Cáceres, Albacete...) y concentraciones como Vigo y, a mucha distancia, Santiago de Compostela, Ponferrada, Aranda del Duero, Talavera de la Reina... Mucha mayor actividad presenta la Cornisa Cantábrica, con

aglomerados definidos en torno a las capitales (Oviedo-Gijón, Santander y, sobre todo, Bilbao y Donosti). En el interior peninsular destaca Zaragoza, rodeada por una especie de desierto.

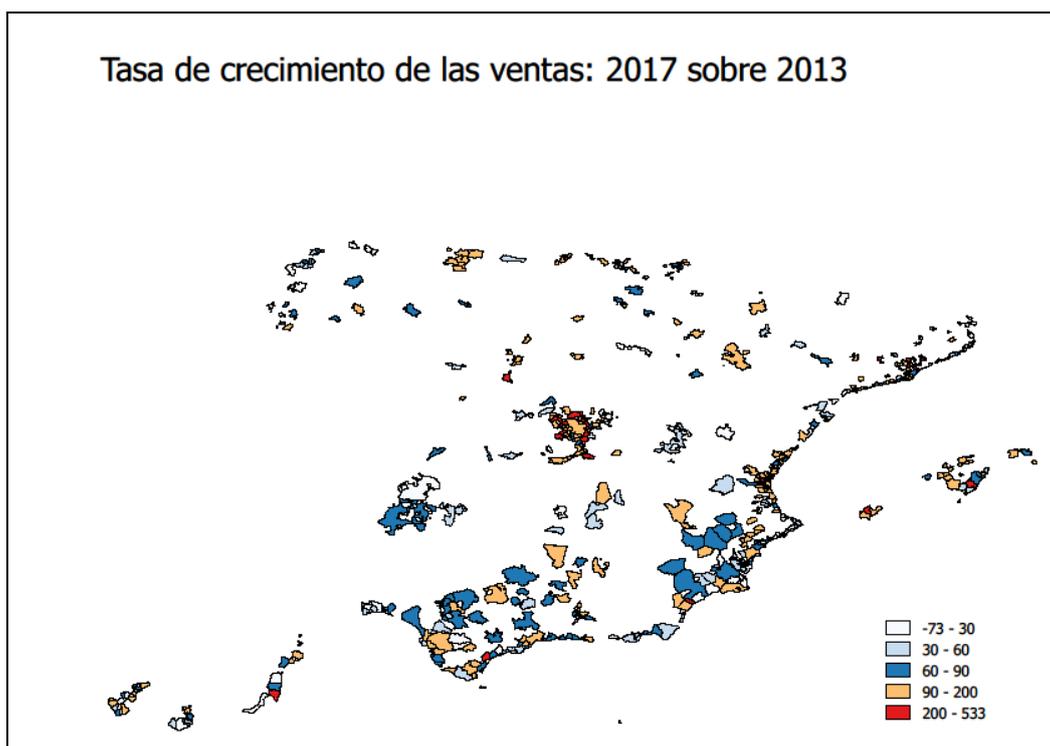
Ahora bien, la inspección del mapa señala dos grandes zonas que absorben buena parte del dinamismo del mercado inmobiliario. La primera y más importante, por volumen de compraventas, se forma en la conurbación madrileña. Madrid, con 145.000 operaciones en el cuatrienio, más que duplica a la segunda capital en número de transmisiones, Barcelona (con 60.000). El municipio está flanqueado por gran parte del área metropolitana y ésta se desborda incluso sobre las provincias limítrofes, sobre los ejes de la A-2 (Azuqueca, Guadalajara...) y las A-4/A-42 (Illescas, Ocaña, Seseña, Toledo...). La segunda zona se extiende por toda la costa mediterránea, desde Huelva a Gerona. Forma casi un continuo, con hitos en Marbella, Málaga, Alicante, Valencia y entorno y, sobre todo, Barcelona, rodeada por su área metropolitana. En el Sur, la zona se extiende sobre Sevilla o, mejor dicho, se advierte un corredor a lo largo de la A-4, entre Córdoba y Cádiz, con centro en la capital andaluza. Los dos archipiélagos completan esta visión de fuerte dinamismo asociado a la España marítima-turística.



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la ETI (Fomento)

La imagen que ofrece el mapa de distribución municipal de las ventas se completa con la que da el mapa de las tasas de crecimiento de las ventas anuales, tomando 2013, en el fondo de la depresión, y 2017, en plena recuperación. Se limita la observación a los 546 municipios que en el trienio 2015-2017 superan las 500 compraventas. Madrid y su corona metropolitana

sobresalen, sin discusión. San Agustín de Guadalix y San Martín de la Vega ocupan los dos primeros puestos del ranking. Les siguen Paracuellos (5º), San Sebastián de los Reyes (7º), Villanueva del Pardillo (9ª) y Villanueva de la Cañada (10º). Aun El Escorial, Comenar Viejo, Rivas Vaciamadrid... están entre los que experimentan mayores tasas de incremento. También destacan, alternándose con los anteriores, municipios de los alrededores de Barcelona (Arenys de Mar, Sant Vicenç dels Horts, Sant Joan Despi, Badalona...) y otras de la costa mediterránea y de los archipiélagos.



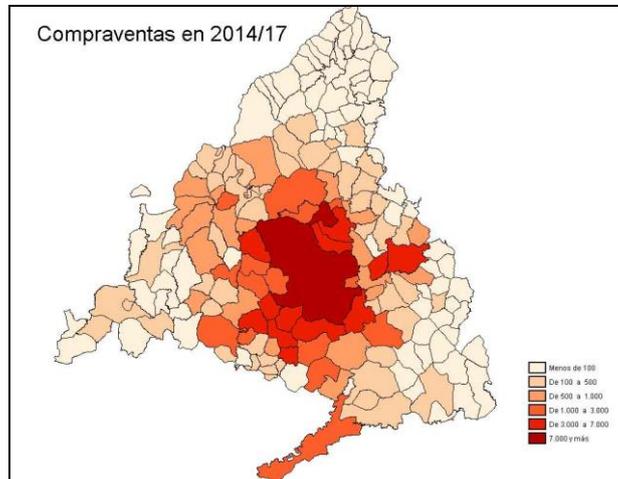
Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la ETI (Fomento)

## 2.7.- LA COMUNIDAD DE MADRID: UN CASO ESPECIAL

La región encabeza el ranking de compraventas. La capital es el municipio con mayor volumen: en 2014-2017, Madrid acumula más ventas que Barcelona, Valencia, Sevilla y Zaragoza juntas. Getafe, Alcalá de Henares y Móstoles están entre las 50 primeras ciudades, secundadas de cerca por Leganés, Torrejón de Ardoz, Alcorcón, Fuenlabrada y Parla. Por otra parte, como se ha visto arriba, son dos municipios madrileños los que encabezan el ranking según tasa de incremento de 2017 sobre 2013, sin contar los pueblos con volúmenes pequeños de ventas (menos de 500 en los cuatro años de referencia). Entre los 10 primeros se hallan 6 municipios y se observa una nutrida representación entre los 100 primeros.

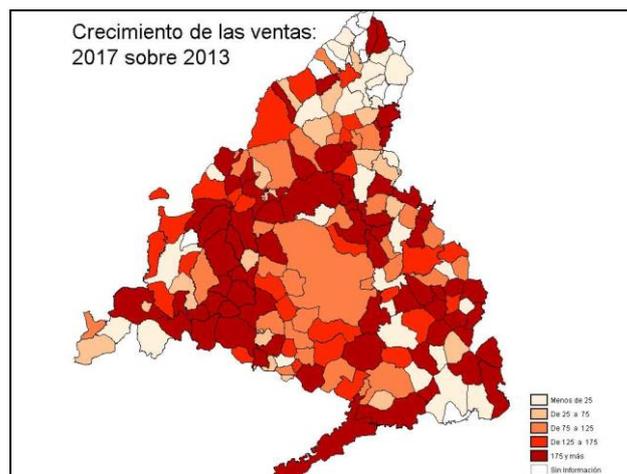
Centrando la atención en la CM se tiene que Madrid absorbe el 56% de las transmisiones, definiendo un foco que se expande sobre la corona metropolitana (sobre todo, las zonas Sur y Este) y que se continúa en los bordes de la misma. En cambio, en la corona exterior y en la periferia regional

(Sierra Norte y vértices Sureste y Suroeste) se producen pocas transmisiones. El área metropolitana supone más de 9 de cada diez operaciones, incluyendo en ella municipios que, en realidad, forman parte de ella, si bien en su día administrativamente estaban excluidos: Aranjuez, Arganda del Rey, Galapagar, Navalcarnero, Arroyomolinos...



Fuente: elaboración propia a partir de la ETI (Fomento)

Según el dinamismo de las compraventas, se observa que se define una especie de cinturón exterior al área metropolitana, abarcando un buen número de municipios de tamaño medio. En el interior con incrementos en torno a la media o algo superiores se colocan Madrid y las ciudades grandes del Sur y del Corredor del Henares. En los extremos de la región predominan los pueblos con incrementos bajos, más algunos con tasas altas pero no significativas dado que se parte de volúmenes de operaciones muy pequeños.

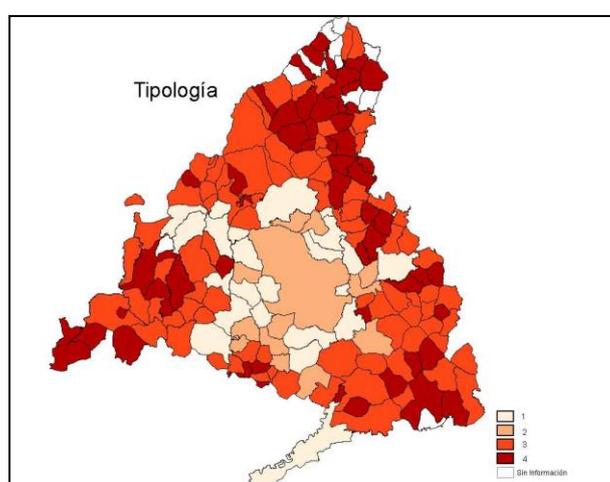


Fuente: elaboración propia a partir de la ETI (Fomento)

A partir de los dos mapas anteriores se puede obtener una tipología muy sencilla de municipios, resultante de cruzar el volumen de compraventas en 2014/17 (más o menos que la media, sin contar Madrid) y la tasa de

crecimiento de 2017 sobre 2013 (más o menos que la media). Se diferencian cuatro categorías, sin contar el caso único de Madrid.

- Tipo 1: lo forman los grandes municipios metropolitanos, con un volumen elevado de ventas en el cuatrienio y una tasa más dinámica que la media regional.
- Tipo 2: completan el tipo 1, incluyendo a Madrid, con una cifra abultada de operaciones, pero con un incremento más lento que la media.
- Tipo 3: se extiende por la corona exterior al área metropolitana, con un volumen bajo y una dinámica acelerada e incluso muy acelerada.
- Tipo 4: integrado por municipios perimetrales de la región, que abarcan buena parte de la Sierra Norte.



Fuente: elaboración propia a partir de la ETI (Fomento)

La tipología anterior, en varios sentidos, sugiere que se está produciendo un cierto desplazamiento de la dinámica entre los municipios. Se tiene un indicio en el patrón de comportamiento de los coeficientes de correlación de Pearson entre las tasas municipales interanuales de crecimiento de las transmisiones: solo son significativas (aunque con valores muy moderados) y con signo negativo los coeficientes contiguos a la diagonal principal de la tabla siguiente, es decir, los del trimestre “t” con los trimestres anterior y posterior. Lo mismo sucede si se toma el 2º, 3º o 4º trimestres y lo mismo si, en lugar de la correlación de Pearson, se aplica la de Spearman. Según esto, los (o mejor dicho, un segmento de los) municipios más dinámicos al principio van cediendo paulatinamente el testigo a otros.

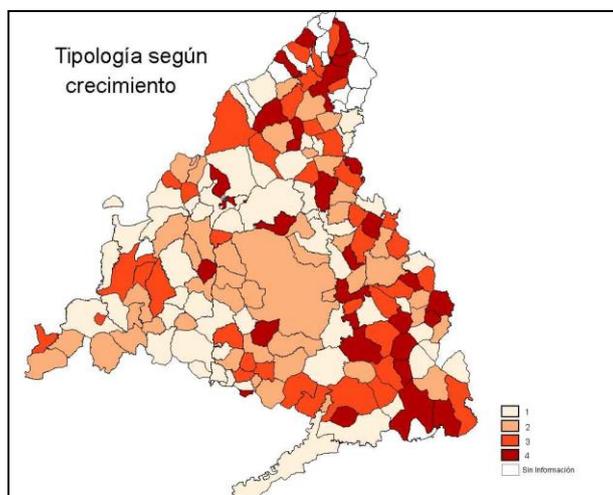
**Correlaciones de Pearson (sobre primer trimestre del año anterior)**

2014T1	2015T1	2016T1	2017T1	
1.0000	-0.2036	-0.0658	-0.0656	<b>2014T1</b>
-0.2036	1.0000	-0.1945	0.0190	<b>2015T1</b>
-0.0658	-0.1945	1.0000	-0.3146	<b>2016T1</b>
-0.0656	0.0190	-0.3146	1.0000	<b>2017T1</b>

Fuente: elaboración propia

El cruce de las tasas de crecimiento de las operaciones al inicio del periodo (2014 sobre 2013) con las mismas al final del periodo (2017 sobre 2016), dicotomizadas ambas según que superen o no las medias regionales respectivas, proporciona una segunda tipología. Recoge bien la hipótesis de desplazamiento: el dinamismo se ha ido moviendo del centro hacia fuera, de Madrid y los grandes municipios hacia la corona exterior en un radio de 30-40 Km.

- Tipo 1: formada por 30 municipios, que conforman el borde exterior de la corona metropolitana, más algunas ciudades metropolitanas como Rivas Vaciamadrid, Alcorcón o San Sebastián de los Reyes. Muestran un dinamismo alto al principio y al final.
- Tipo 2: Madrid y buena parte de la corona metropolitana, un total de 38 municipios, con un crecimiento relativo alto al principio, pero que se ha ido moderando.
- Tipo 3: forman (44 municipios) una especie de cinturón (del Norte al Sur, según el sentido de las agujas del reloj), que bordea el tipo 1. Muestran un fuerte dinamismo al final del periodo.
- Tipo 4: con 52 municipios, localizados preferentemente en los extremos de la región. En general, son pueblos lejanos a Madrid, con pocas transmisiones o incluso ninguna en algunos años y con un dinamismo bajo.



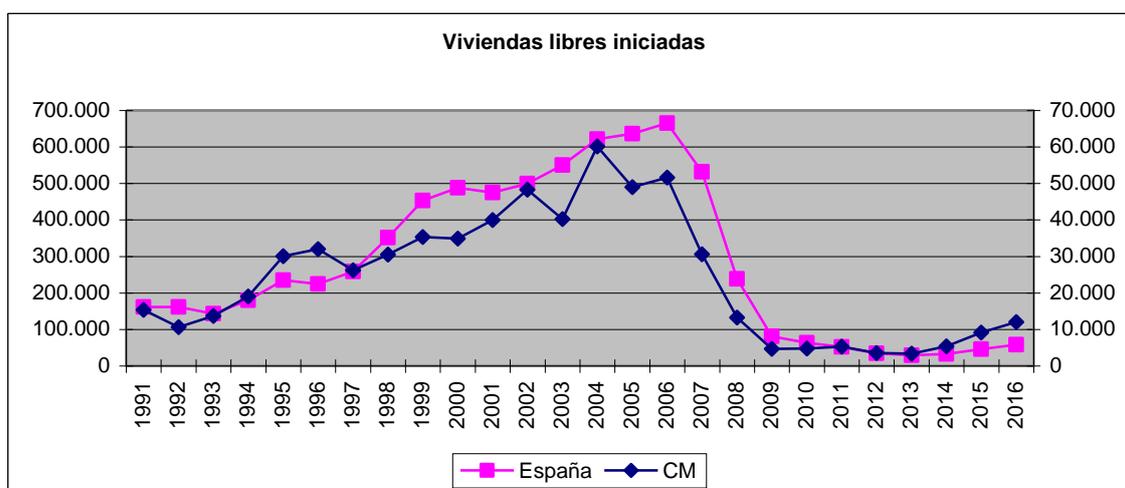
Fuente: elaboración propia a partir de la ETI (Fomento)

### 3.- CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS

#### 3.1.- LA RECUPERACIÓN SE HA TRASLADADO A LA OBRA NUEVA

Uno de los componentes esenciales de la burbuja fue la ruptura de todos los techos constructivos. En 2006 se iniciaron en España 665.000 viviendas libres<sup>7</sup>. Fueron muchas más que las empezadas en cualquier otro país europeo. Representan alrededor del triple de las necesidades asociadas a los procesos de emancipación y crecimiento demográfico que estimamos para mediados de la primera década del XXI. El perfil de la evolución madrileña es casi idéntico. Alcanzó su máximo en 2005 con 60.000 viviendas.

La curva de viviendas libres iniciadas aumentó de manera vertiginosa entre mediados de la década de 1990 y mediados de los 2000. Pero, si espectacular fue la evolución en dicho periodo, no menos fenomenal fue el hundimiento de 2006-2007 en adelante. Se prolonga hasta 2013, cuando apenas se rebasó un total de 29.000 iniciaciones, un 5% de las que arrancaron apenas un lustro antes. El ritmo se contrajo en un 95%. La senda descendente, además, fue sostenida y en todos los años el ajuste a la baja fue muy cuantioso en términos absolutos y relativos. La CM no es una excepción: entre 2005 y 2013, la disminución fue también de un 95%.

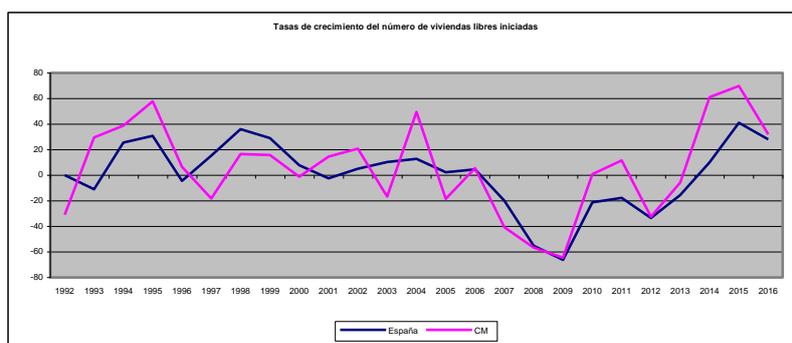


Fuente: Mº de Fomento

Se observa una clara recuperación a partir de 2013, incluso más intensa en la CM. Las tasas de aumento en sí mismas son muy relevantes. En 2016 se empezaron casi el doble de viviendas que en 2013 (incremento: 98%). En la CM, el ritmo fue mucho más acelerado: 261%. En 2017 (primer trimestre – último dato disponible-), continuó el ritmo ascendente, con tasas sobre 2016T1 del 18% y 23%, respectivamente. De hecho, según se puede apreciar en el siguiente gráfico, las tasas interanuales de crecimiento del periodo 2013-2016 son comparables a los ritmos de los años 1990 y 2000 anteriores al estallido de

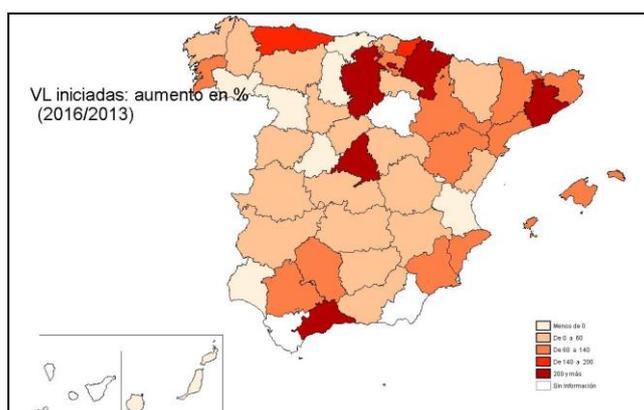
<sup>7</sup> El Ministerio de Fomento ofrece información sobre el número de viviendas libres iniciadas y terminadas. Para las viviendas protegidas, en cambio, detalla las calificaciones provisionales y definitivas sobre viviendas nuevas y usadas objeto de alguna protección/ayuda pública.

la burbuja. En la serie de 26 años, la tasa interanual más alta se produce en 2015 sobre 2014. En los primeros 90 se asistía a la salida del estallido de la burbuja de los 80. En la actualidad se están viviendo cifras similares. De tal manera, lo que en el capítulo anterior no se podía constatar, en éste encontramos pruebas no irrefutables ni definitivas, pero sí sólidas y significativas, que nos ponen en la pista de que se puede estar engendrando un nuevo boom.



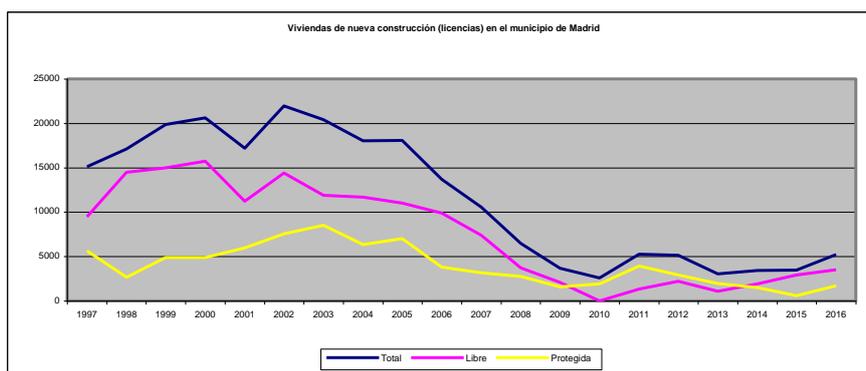
Fuente: Mº de Fomento

La desagregación por provincias de los ritmos de recuperación muestra una especial concentración de aquélla en Madrid y la cornisa cantábrica, más Barcelona y Málaga. Gran parte de la España interior aparece con tasas claramente por debajo de la media en el % de incremento de 2016 sobre 2013. Incluso varias provincias presentan signo negativo (Ávila, Lugo, Zamora...). Se produce una asociación moderada (coeficiente de correlación: 0.4) entre los ritmos de aumento de las compraventas y de iniciaciones.



Fuente: Mº de Fomento

Por otra parte, las cifras de viviendas construibles en la ciudad de Madrid, según las licencias de obra nueva concedidas por el Ayuntamiento de Madrid, se movían en los años de la burbuja alrededor de las 20.000. En los años de la debacle, los volúmenes se dividieron por 4 e incluso más, con 3.000-5.000 viviendas. El patrón de conducta es el mismo que en el total regional y en el total nacional.



Fuente: Área de Desarrollo Urbanos Sostenible (DUS), Ayuntamiento de Madrid

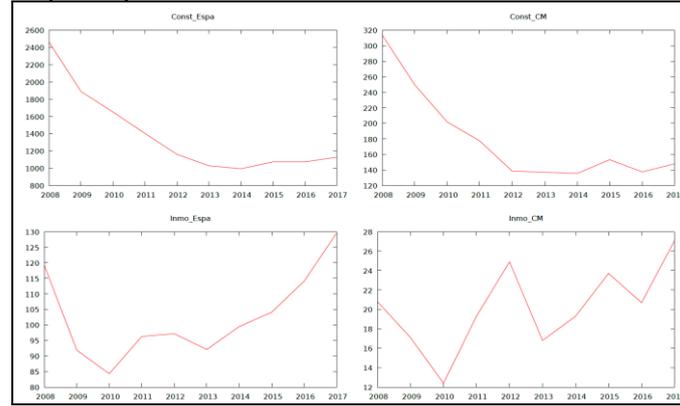
Se observa que el incremento de los ritmos constructivos se debe a la promoción libre. La vivienda con algún grado de protección apenas promedia en el trienio 2014-2016 las 1.250 viviendas/año, un tercio del total. Por lo demás, siempre que se habla de “vivienda protegida” hay que considerar que éste es un eufemismo que esconde, en realidad, viviendas libres sujetas a determinadas características que justifican su calificación como protegidas, tales como superficie máxima (hasta 150 m<sup>2</sup>), precio máximo (hasta 1.940 €/m<sup>2</sup> si se trata de una VPPB) e ingresos máximos de la familia destinataria (5,5 o 7,5 veces el IPREM corregido por el número de miembros, respectivamente).

### 3.2.- MEJORA EL EMPLEO Y LA ACTIVIDAD

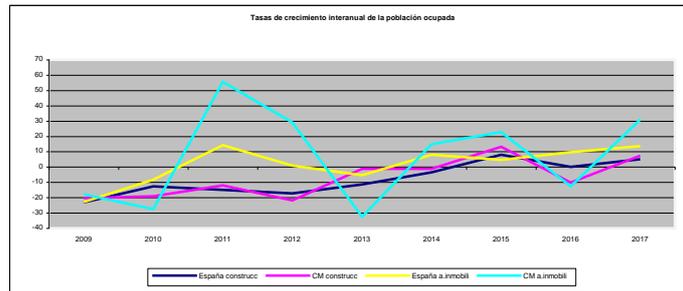
El fuerte incremento de la construcción y las transmisiones inmobiliarias del cuatrienio 2014-2017 se ha reflejado en el empleo, a pesar del pinchazo de 2016. Las tasas observadas en el periodo referidas a los sectores de la construcción y de las actividades inmobiliarias son bastante elevadas. La crisis supuso una auténtica catástrofe entre el personal ocupado de la construcción, con una destrucción neta de empleo de 1,5 millones de puestos, más de 150 mil en la CM. Las pérdidas se prolongan hasta 2014. En el trienio siguiente el sector empieza a remontar. En el caso de las actividades inmobiliarias se produce una situación muy llamativa: la contracción del empleo se produce en el trienio 2008-2010. Luego se recupera en cantidades moderadas y a partir de 2013 registra un enorme crecimiento en términos relativos. Incluso, en la CM la subida, aunque con un fuerte zigzag, tiene lugar de 2011 en adelante. El caso es que en 2017, según la EPA, tanto en el total nacional como en la CM, no solo se han recuperado los niveles anteriores a la crisis, sino que se han rebasado.

Las cifras de la Contabilidad Regional igualmente recogen la mejora de la actividad en la construcción, mientras que las actividades inmobiliarias siguieron creciendo incluso durante la crisis.

### Ocupación por sectores de actividad

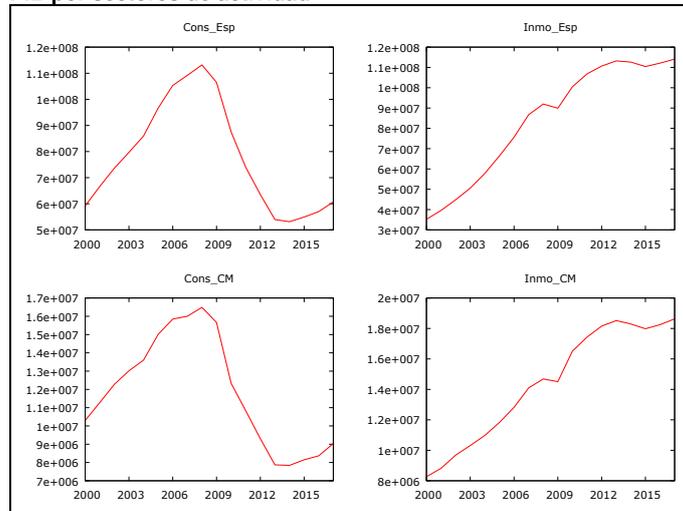


Fuente: EPA (INE). En miles de personas



Fuente: EPA (INE)

### PIB por sectores de actividad

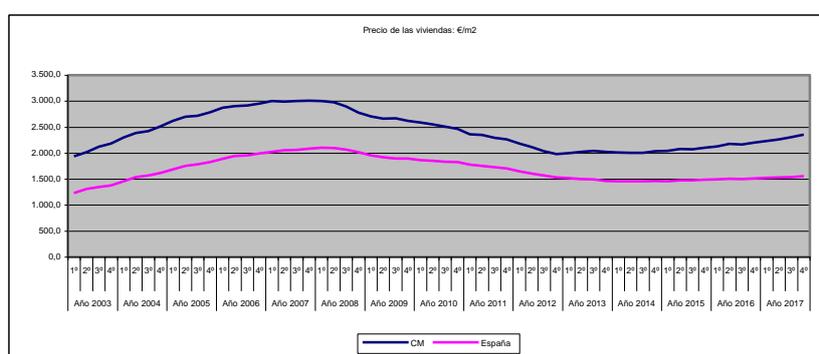


Fuente: Contabilidad Regional de España (INE). En miles de €.

## 4.- LOS PRECIOS DE VENTA Y LAS RENTAS DE ALQUILER

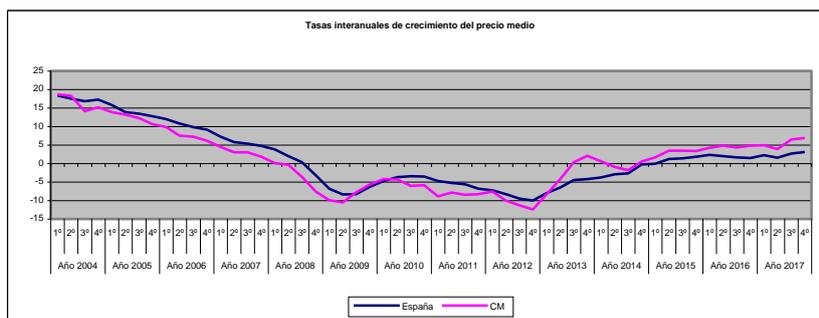
### 4.1.- PRECIOS DE LA VIVIENDA LIBRE: CRECEN Y CRECEN

Las curvas de evolución de los precios medios del metro cuadrado de las viviendas objeto de compraventa de España y la CM siguen trayectorias casi paralelas. A finales de 2017, el valor nacional había escalado hasta los 1.558,7 euros/m<sup>2</sup> y el regional a 2.354,9. Sendos valores están lejos de los máximos alcanzados en 2007/2008, del orden de 500 euros por debajo. La remontada reciente se inicia en la CM en el primer trimestre de 2013 y avanza claramente con ocasionales bajadas. En el total nacional ocurre lo mismo, pero fechando la recuperación un año más tarde.

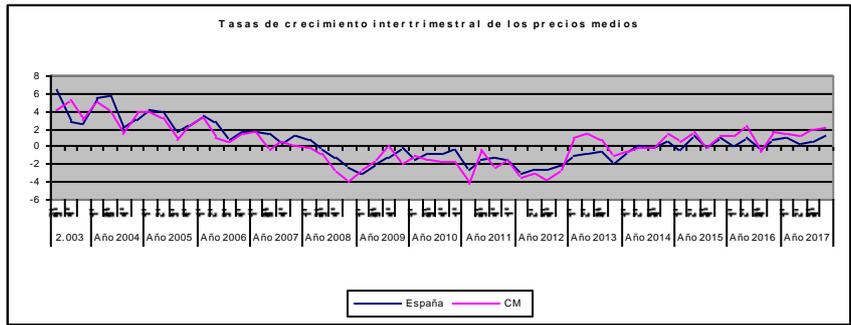


Fuente: ETI (Fomento)

La crisis supuso un ajuste medio de precios de un 30,7% y de un 33,5%, respectivamente, en España y la CM. Más adelante veremos que, a pesar de la importancia de la cifra, la rebaja podía haber sido mayor. El rebote último es continuado, con tasas interanuales en torno al 2% y con tendencia a aumentar. En la CM el ritmo es significativamente más intenso, pues la tasa media oscila alrededor del 5%. La inspección de las tasas intertrimestrales es elocuente: salvo excepciones muy acotadas, los precios crecen de un trimestre al siguiente. Esto es un buen indicio de la formación de la bola de nieve propia de la economía de casino. Durante la burbuja, los precios se sobrepujaban a sí mismos, casi crecían de semana en semana. En los gráficos de descomposición de las series se aprecia bien tanto la tendencia de recuperación como el comienzo de un nuevo ciclo en 2013.

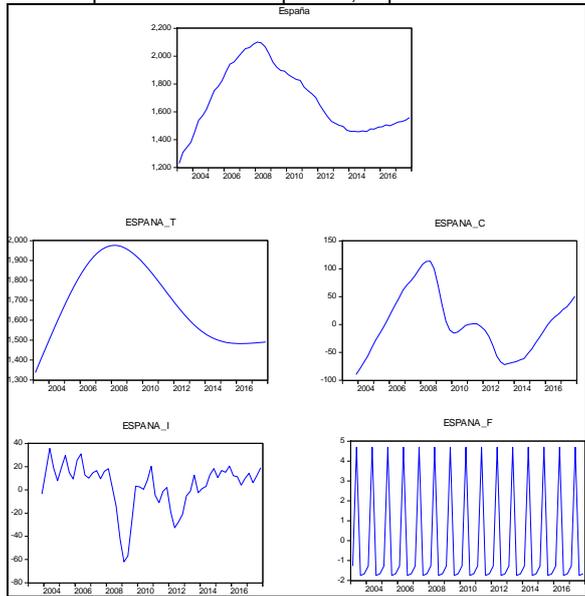


Fuente: ETI (Fomento y elaboración propia)

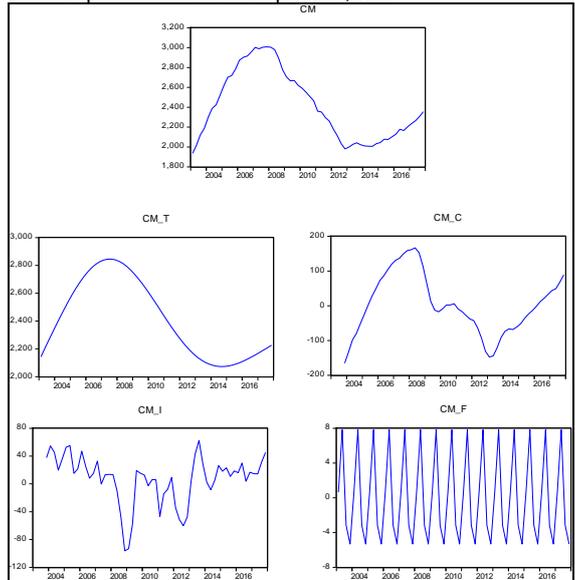


Fuente: ETI (Fomento y elaboración propia)

Descomposición de la serie precios, España



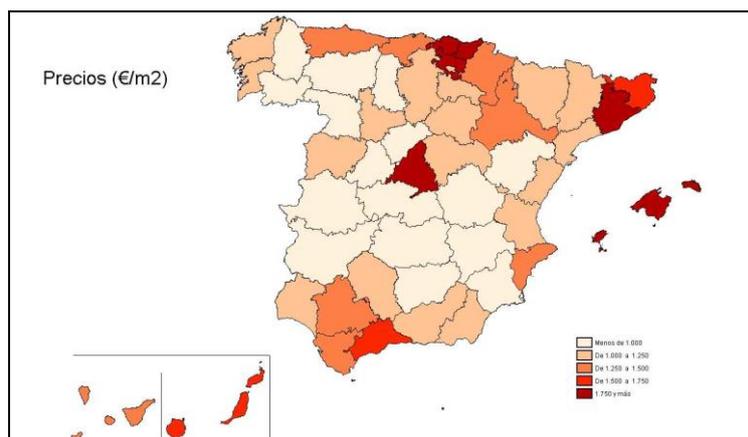
Descomposición de la serie precios, CM



Fuente: elaboración propia a partir de la ETI (Fomento)

## 4.2.- ACUSADO PROTAGONISMO DE MADRID Y COSTA MEDITERRÁNEA

En el cuarto trimestre de 2017, la provincia con precios medios más altos era Guipúzcoa, seguida de la Comunidad de Madrid, Vizcaya y Barcelona. La gran mayoría de las provincias estaban por debajo de la media nacional. La distribución de las transmisiones según el precio medio del metro cuadrado de la provincia no tiene forma de campana, sino que toma una forma bimodal, con intervalos que sobresalen por encima y por debajo del intervalo en que se encuentra la media aritmética.



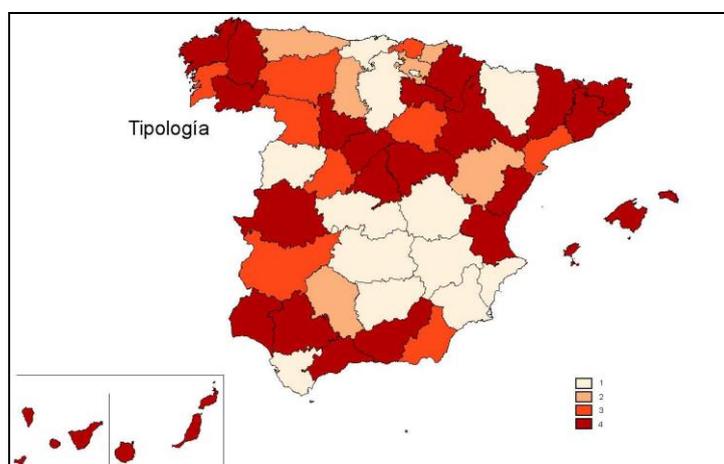
La distribución de las provincias según dinamismo de los precios medios, medido por el incremento relativo entre 2017T4 y 2014T1, muestra que los crecimientos altos tienen lugar solo en un manojo pequeño de provincias. Encabezan la clasificación Barcelona, Baleares y Madrid. En cambio, hay un bloque amplio de tasas negativas, es decir, de provincias que, aun creciendo el número de transmisiones, los precios siguieron bajando. Se extienden por Extremadura, Castilla-La Mancha y Castilla-León. Un tercer grupo arroja tasas moderadas y muy inferiores al promedio nacional, tal es el caso de un buen número de provincias andaluzas y valencianas. Aun en 2017 muchas provincias seguían reduciendo precios. Por tanto, llegamos a una extraordinaria conclusión: simultáneamente, unas provincias (pocas) experimentan un acusado tirón de precios y otras (muchas) mantienen una tendencia negativa o, a lo sumo, crecen tímidamente.

A fin de profundizar algo más en la cuestión anterior hemos elaborado una tipología que, aunque algo tosca, es sencilla. Tomando los 12 trimestres de 2015-2017, se calculan las tasas intertrimestrales para cada provincia. Según que predominen las tasas negativas o las positivas se obtiene una clasificación dicotómica. Por otra parte se repite la misma operación, pero acotada a los trimestres de 2017. El cruce de las dos variables nominales proporciona la tipología siguiente.

- Tipo 1: 12 provincias en las que predomina la reducción de precios, en el plazo medio y en el corto. Se hallan aquí las provincias manchegas, Murcia, Burgos...

- Tipo 2: 6 provincias con un comportamiento extraño, pues, si bien en el periodo más largo predominan las ganancias, en 2017 lo hacen las reducciones de precios. Están dispersas, pero son contiguas al tipo 1.
- Tipo 3: 11 provincias con predominio de las pérdidas en 2015-2017, pero ganancias en 2017. Extienden el espacio del tipo 4.
- Tipo 4: 23 provincias (Madrid, costa mediterránea, Zaragoza...), en las que el predominio del aumento de precios es claro.

En conclusión, se observa que hay una asociación moderada entre el espacio en que más/menos crecen las compraventas y el espacio en que los precios aumentan/siguen bajando. Esto confirma de nuevo que la recuperación está acotada a una parte del territorio nacional, mientras otra parte o todavía no ha salido de la crisis inmobiliaria o lo está haciendo con extrema lentitud.



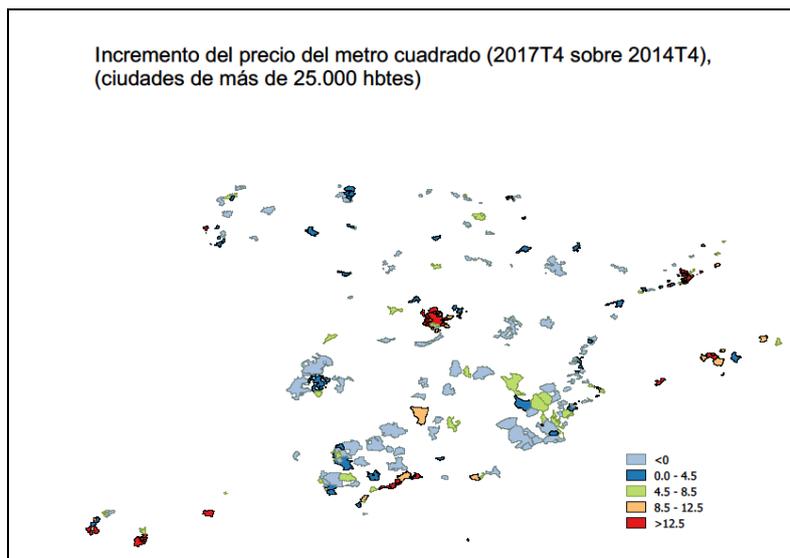
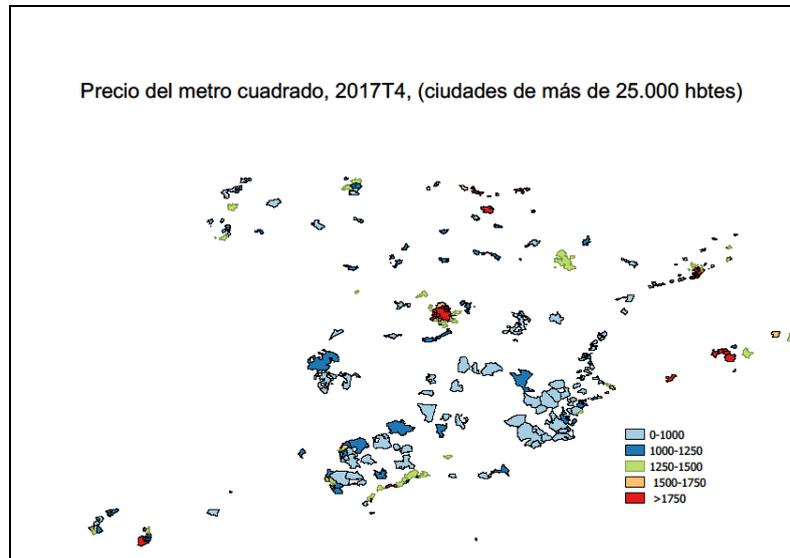
Fuente: elaboración propia

#### 4.3.- DETALLE POR MUNICIPIOS

El desglose municipal, tomando solo las ciudades de 25.000 y más habitantes, fija bien las consideraciones anteriores. La ciudad más cara es San Sebastián, con un promedio de 3.373 €/m<sup>2</sup>, en 2017-T4. La capital repite en esa posición o en los primeros lugares del ranking trimestre tras trimestre desde los años iniciales de la serie. En el primer mapa que se inserta a continuación se aprecia la especial concentración de los valores más altos en las áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona, así como en Baleares y las otras capitales vascas. En la conurbación madrileña, se produce una tan rígida como conocida organización sobre los ejes centro/periferia (los precios decrecen al alejarse de la capital) y, sobre todo, Oeste-Norte/Sur-Este. Es así que los valores de Madrid casi triplican los de Parla. Se observa también la acusada distancia que se produce entre los ámbitos señalados en el total nacional y el resto. En éste son muy frecuentes los precios inferiores a 1.000 €/m<sup>2</sup> o algo superiores.

A su vez, en el segundo mapa recogemos las tasas de aumento del promedio entre el cuarto trimestre de 2017 y el cuarto de 2014. Se comparan, pues, los valores actuales con los del inicio de la recuperación. Repiten en el ranking las áreas de Madrid y Barcelona, así como los municipios de las Baleares. Pero es

significativo el dato de la aparición con fuerza de las ciudades canarias y de la Costa del Sol. En un segundo nivel destacan, asimismo, los municipios del levante.



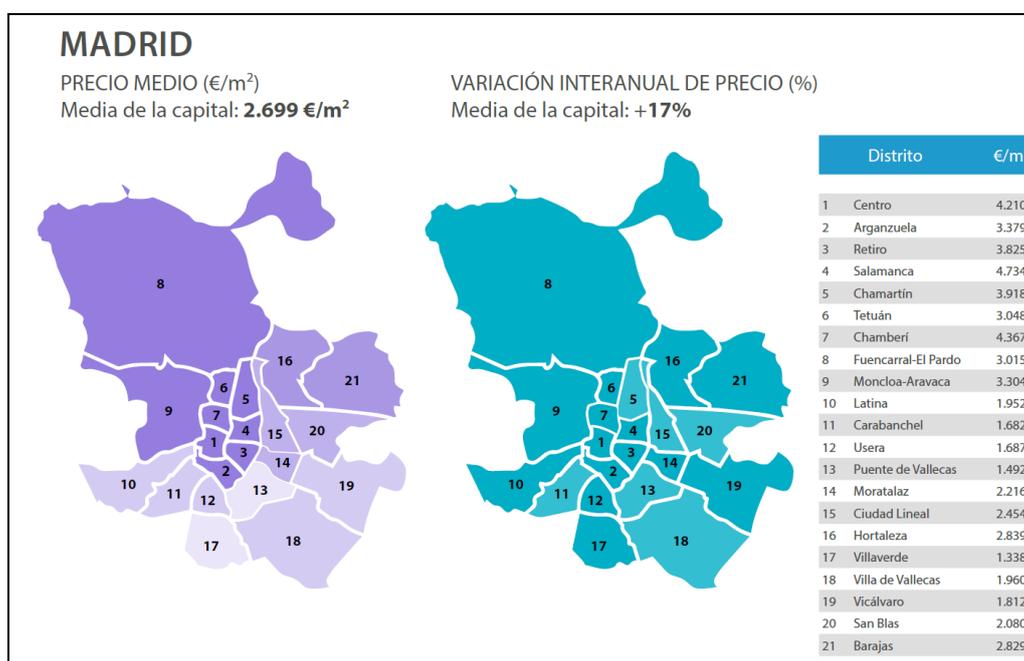
Fuente: elaboración propia a partir de la ETI (Fomento)

#### 4.4.- EL CASO ESPECIAL DE MADRID

En el presente apartado vamos a hacer una parada que permita un examen más pormenorizado del comportamiento de los precios en Madrid y resto de la región. Para ello se utilizan los datos que suministran las principales tasadoras y plataformas: TINSA e Idealista.com. Respecto de la información de Fomento, dichos datos tienen el inconveniente de que no son representativos de todas las operaciones de compraventa, sino que se elaboran a partir de las ofertas que acuden a las plataformas para anunciarse o contratan los servicios de tasación. Tienen la ventaja de que aparecen con un grado de desagregación

territorial mucho mayor y que presumiblemente ofrecen una foto más definida del segmento de mercado medio y medio-alto.

Según TINSA, en abril de 2018, el precio medio del metro cuadrado en la Comunidad de Madrid asciende a 2.159 euros, por detrás de Guipúzcoa y por delante de Barcelona y Baleares. El valor de la capital es de 2.699<sup>8</sup>. Se produce una acusada dispersión en las medias por distritos. Salamanca, Chamberí y Centro son los distritos más caros, con precios por encima de los 4.000 €/m<sup>2</sup>. Los más baratos son Villaverde, Puente de Vallecas y Usera, con valores alrededor de 1.500. La relación entre el más caro y el más barato es de 3,5 a 1. La influencia del doble eje (centro/periferia y Nore-Oeste/Sur-Este) es indiscutible.



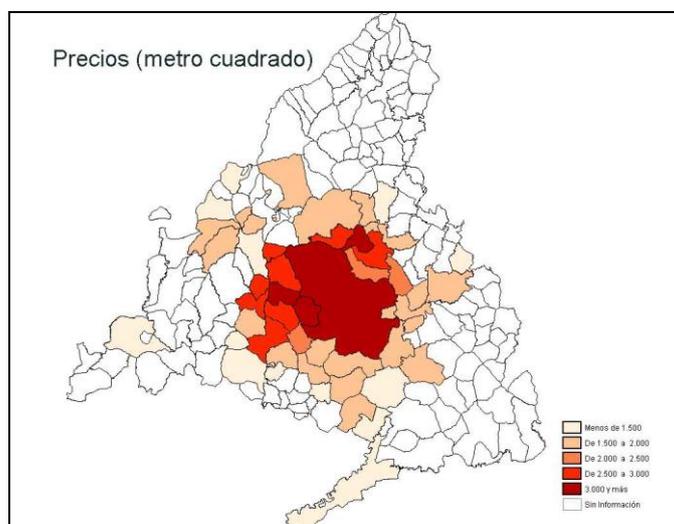
Fuente: TINSA

De otro lado, según Idealista.com, en el primer trimestre de 2018 el precio medio de la capital ascendía a 3.540 €/m<sup>2</sup>. A finales de 2017 se situaba en 3.285, claramente por encima de los 2.861 de Fomento. La fuente también ofrece el desglose para 50 municipios de la región. Majadahonda y Pozuelo de Alarcón acompañan a la capital en la cabecera del ranking, frente a los pueblos más alejados de Madrid y especialmente las ciudades del Sur metropolitano. La clasificación reitera la influencia del doble eje que se ha comentado más arriba. En el mapa hay que considerar que la fuente distingue entre Alcobendas y La Moraleja, por lo que el valor del primero es inferior al real. La Moraleja arroja los precios más altos, acercándose a 4.800 €/m<sup>2</sup>.

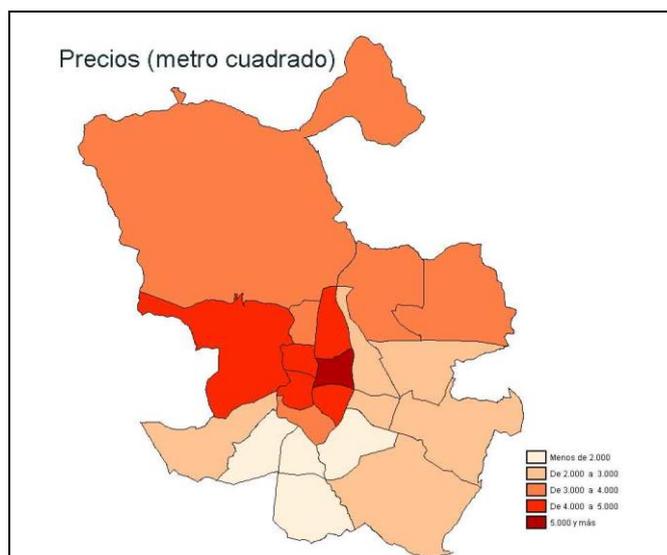
A su vez, la ordenación por distritos repite la imagen. Salamanca, Chamberí y Chamartín están en los 5.000 euros y más; mientras que Villaverde, Puente de

<sup>8</sup> Tanto el valor de la CM como el de la capital estimados por TINSA están claramente por debajo de las medias que ofrece Fomento.

Vallecas y Usera se colocan en la cola. Entre el más caro y el más barato se aprecia una relación de 3,7 a 1.



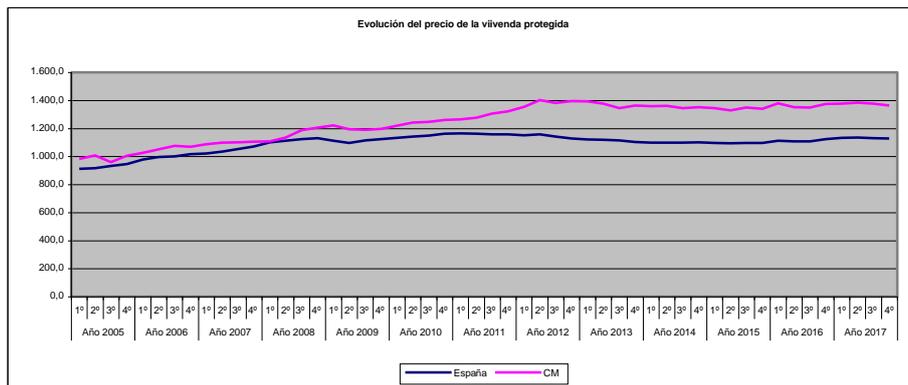
Fuente: Idealista.com



Fuente: Idealista.com

#### 4.5.- LA VIVIENDA PROTEGIDA

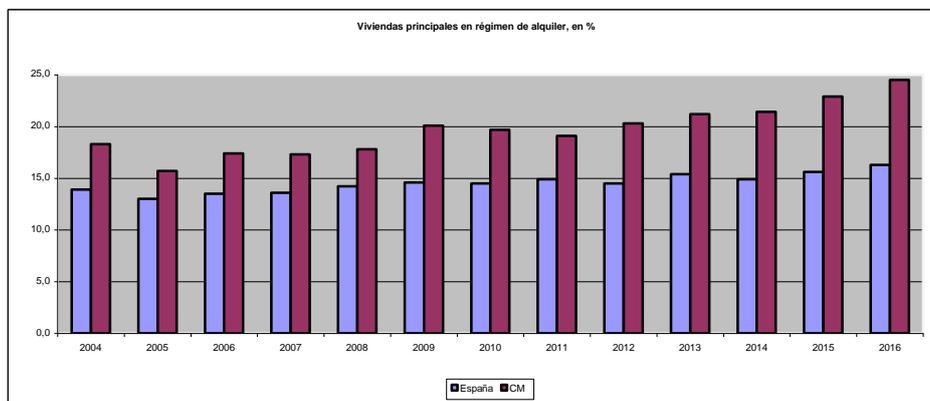
El precio de la vivienda protegida se mueve en una estrecha banda como consecuencia de la regulación de un tope máximo y de que los módulos de referencia no han variado. En 2017-T4, según Fomento, ascendía a 1.128 €/m<sup>2</sup>, que representa un 72% del valor de la VL. En la CM, la media era de 1.364 €/m<sup>2</sup>, que significa un 58% del valor de la VL. La dispersión de las medias provinciales alrededor del promedio nacional es bastante moderada, si bien es la madrileña la que más se aparta. Ello se debe a la subida registrada en 2011-2012. Por lo demás, téngase en cuenta que en la CM el precio máximo está establecido en 1.940 €/m<sup>2</sup> en la zona A, 1.576 en la B y 1.394 en la C.



Fuente: Mº de Fomento

#### 4.6.- LA BURBUJA DEL ALQUILER

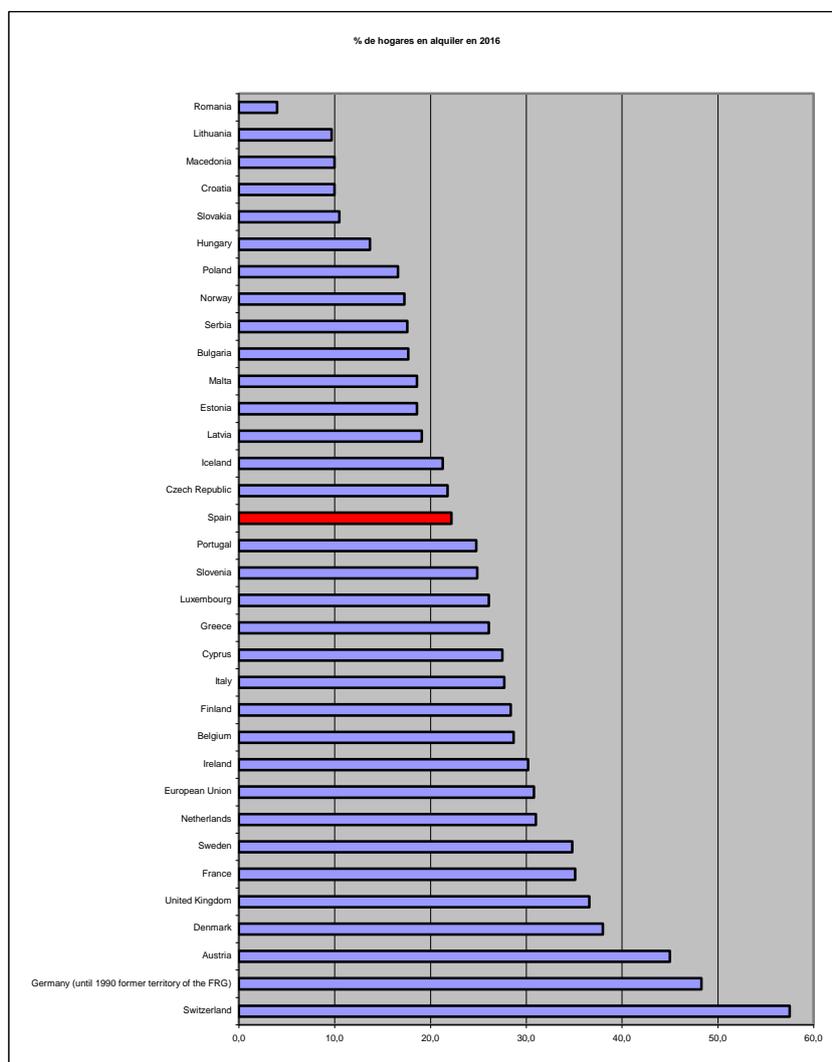
Según la Encuesta de Condiciones de Vida del INE, la tenencia en alquiler ha aumentado de forma moderada en los años de la crisis. En 2016, último dato disponible, ascendía a un 16,3%, entre dos y tres puntos por encima de las tasas observadas en los años de la burbuja. En la CM el incremento fue notablemente más intenso: la tasa registró un aumento de 9 puntos, alcanzando la cota del 25%. Baleares y Madrid encabezan el ranking, frente a comunidades como la andaluza o la manchega que no se acercan siquiera a una tasa del 10%. Son muchas las CC AA en las que el porcentaje de hogares en alquiler baja o a lo sumo registra aumentos muy moderados.



Fuente: ECV-2016 (INE)

El peso del alquiler en España está claramente por debajo de la media europea. Solo los países del Este presentan tasas inferiores. La española es inferior a las correspondientes a Grecia, Portugal o Italia. Sobre todo, está muy lejos de las tasas de los estados miembros del Norte y Centro de la UE o de Suiza. El dominio de la propiedad en la estructura de la tenencia española es abismal (80%). Se cumple además que en los países con tasas elevadas de alquiler (Alemania, Suiza, Dinamarca...) la proporción de viviendas con rentas por debajo del precio de mercado es baja. Únicamente Reino Unido y Francia

tienen amplios parques alquilados con rentas inferiores. En cambio, la mayoría de los países con un peso bajo del alquiler presenta una proporción alta de rentas inferiores al precio de mercado.



Fuente: Eurostat

Por otra parte, tenemos que no hay estadísticas oficiales sobre las rentas de alquiler<sup>9</sup>. Lo más aproximado que hay es el Índice Nacional de la Vivienda en Alquiler que se considera en el cálculo de la evolución del IPC. Por tanto, se ha de acudir a las estadísticas que publican empresas mediadoras como Idealista.com, Fotocasa...

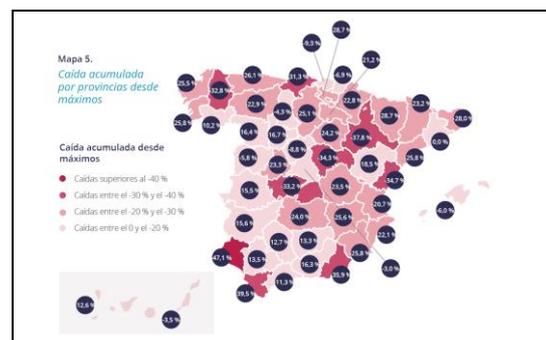
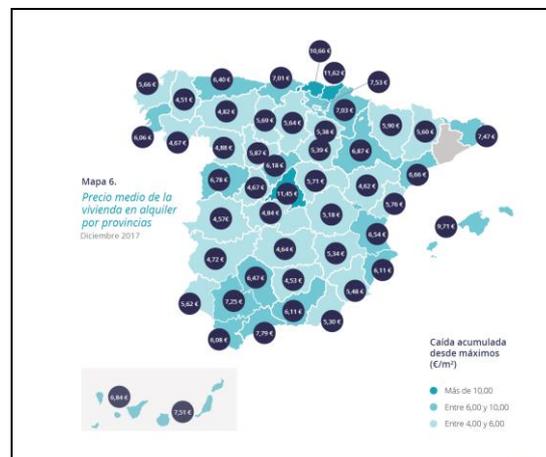
El informe de Fotocasa para 2017<sup>10</sup> establece tres conclusiones principales: 1) en el trienio 2015-2017, las rentas empezaron a crecer a un ritmo alto, poniendo fin al largo periodo de descensos tras el estallido del boom, 2) los crecimientos alcanzan a la gran mayoría de las provincias y de los municipios estudiados y 3) a finales de 2017 se aprecia una ralentización de los ritmos,

<sup>9</sup> Está previsto que el Ministerio de Fomento elabore una en el futuro.

<sup>10</sup> <http://prensa.fotocasa.es/wp-content/uploads/2018/01/LA-VIVIENDA-EN-ALQUILER-EN-EL-A%C3%91O-2017.pdf>.

especialmente en los ámbitos más caros, lo que podría estar apuntando que se está tocando techo y que “el mercado se está normalizando”. A mayor abundamiento:

- A finales de 2017, la renta media era de 8,15 €/m<sup>2</sup>/mes con un amplio rango de variación, entre el mínimo (4,51, en Lugo) y el máximo (13,7, en Barcelona). Cataluña, Madrid, País Vasco y Baleares localizan las áreas más caras.
- Los crecimientos interanuales de las rentas, que eran excepcionales en los años de plomo, se han venido generalizando en el trienio 2015-2017. En el último año, por ejemplo, las rentas aumentaron en 40 provincias. La media de finales de 2017 se situaba en los niveles de 2010, por lo que aun no se ha alcanzado los valores estratosféricos de la burbuja. Los lugares que más han recuperado respecto de los máximos son justamente los más caros.



Fuente: Fotocasa

- Según los años, San Sebastián y Barcelona se alternan en el primer puesto del ranking de municipios. En los últimos años, sin embargo, la capital catalana no tiene rival, por así decirlo. Con ella, en la cabecera aparecen varios municipios de su entorno (Gavà, San Cugat, Castelldefels...). Madrid está en el sexto lugar, delante de San Sebastián y Calviá.
- Barcelona, con una media de 15,58 €/m<sup>2</sup>/mes, es la más cara y una de las que más crece. En su interior, Ciutat Vella, Sarrià-Sant Gervasi y el Exaimple son los distritos más caros: más que duplican la media nacional. Pero hay que hacer notar que incluso los más baratos (Nou Barris, Horta-



Por lo que respecta al informe del primer trimestre de 2018 de Idealista.com<sup>11</sup> incide más o menos en las mismas cuestiones. Para no pecar de reiterativos, resumimos a continuación las principales líneas. Más adelante, no obstante, aprovechamos la información para profundizar en el análisis desagregado de los datos de la conurbación madrileña y de los barrios/distritos de la capital.

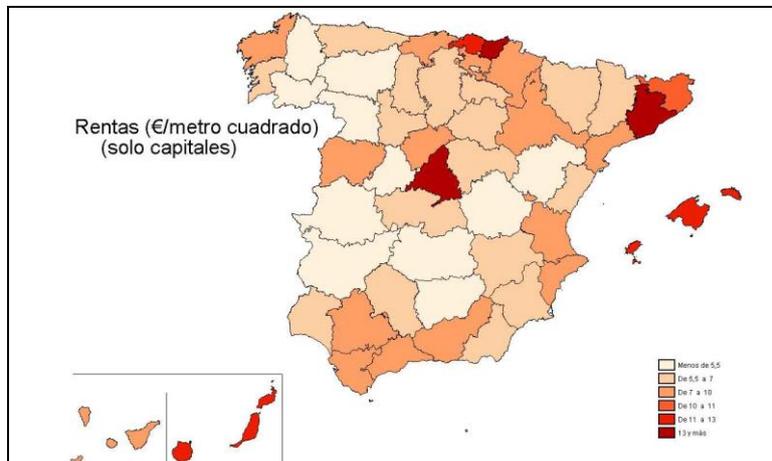
- El precio medio era de 10,6 €/m<sup>2</sup>/mes, con un aumento interanual del 18,3%.
- En el trimestre las rentas aumentaron en todas las CC AA, situándose en cabeza Baleares.
- Se produce una gran dispersión de valores. Así, ateniéndonos solo a las capitales de provincia, se ve cómo Barcelona, Madrid y San Sebastián multiplican por 3 y 4 a Zamora, Cáceres, Lugo, Ávila. La mayoría de las capitales están por debajo de la media española (obtenida sobre las ciudades grandes).
- Entre 2018-T1 y 2014-T4, las rentas crecieron en todas las capitales de provincia, excepto Jaén. En las capitales de Madrid, la costa mediterránea y los dos archipiélagos se registran aumentos relativos muy significativos, frente a los incrementos moderados de Extremadura y otras capitales del interior peninsular. Hay que subrayar el dato de que las subidas son generalizadas. Atendiendo a las tasas de incremento de cada trimestre sobre el anterior, sobre los trece trimestres que van de 2014-T4 a 2018-T1, salvo en dos capitales, todas presentan tasas positivas en 7 o más, la media es de 10 trimestres con crecimientos interanuales positivos. Lo mismo sigue ocurriendo si acotamos la observación a los últimos cuatro trimestres: salvo en dos capitales, en el resto las tasas son positivas en tres o, sobre todo, cuatro trimestres (media: 3,8). Al principio del periodo (en 2015), las rentas crecían en alrededor de la mitad de las capitales, pero, a partir de 2016, las subidas se generalizan a todas. La situación se mantiene en 2017.
- Para aproximarnos a la cuestión de si los ritmos de crecimiento están cediendo o se mantienen vamos a examinar dos indicadores. La hipótesis de que los ritmos se están desacelerando apuntaría que los precios de alquiler están tocando techo.
  - Primer indicador: sobre los 4 últimos trimestres, se comparan las tasas de cada uno sobre el mismo trimestre del año anterior. Se da el valor uno en caso de que sea mayor y cero en caso de que sea menor. Si la suma de las tres comparaciones es 0 o 1, se entiende que en la capital considerada el ritmo se está atenuando y, al contrario, si la suma es 2 o 3. Pues bien, en la primera situación se hallan 24 capitales y en la segunda 26.
  - Segundo indicador: ídem, solo que cada trimestre se compara con el inmediatamente anterior. Aquí 28 capitales suman 0 o 1 y 22 suman 2 o 3.
  - El cruce de los dos indicadores genera una tipología muy simple, pero ilustrativa para los fines que se persiguen aquí. El tipo 1 (extremeñas, León, Zamora, Logroño...) delimita las capitales en

---

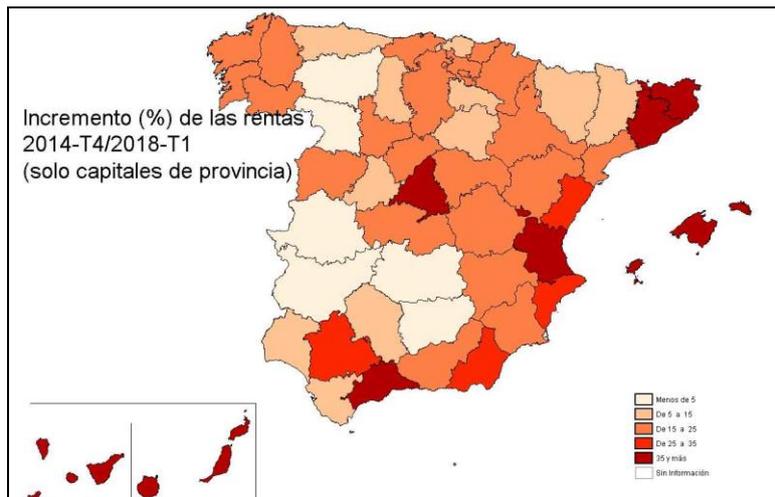
<sup>11</sup> <https://st1.idealista.com/comunicacion/files/informe-de-precios/alquiler-q1-18.pdf>.

que sendos indicadores arrojan valores de escaso dinamismo. Son ciudades interiores, con precios muy bajos, si bien incluye a Zaragoza. El tipo 4 (Guadalajara, Albacete, Ciudad Real, Burgos...) ofrece el perfil contrario: alto dinamismo en sendos índices. Son capitales con precios bajos, pero que están subiendo de manera continuada. En este tipo también aparecen Sevilla y Bilbao. En el tipo 2 están Madrid, Barcelona, Palma de Mallorca... Esto es, las capitales más caras, con fuerte crecimiento en el trienio 2015/2018-T1, pero que se está moderando o incluso, caso de Barcelona, está registrando ajustes a la baja. El tipo 3 (Murcia, Almería, Granada, Oviedo...), con precios bajos, registra un crecimiento moderado en el trienio, pero que se está activando en los últimos tiempos.

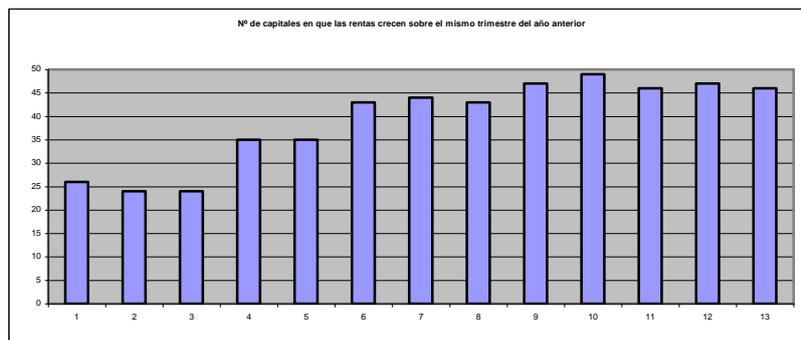
- En conclusión, los datos apuntan que se puede estar tocando techo en las capitales más caras.



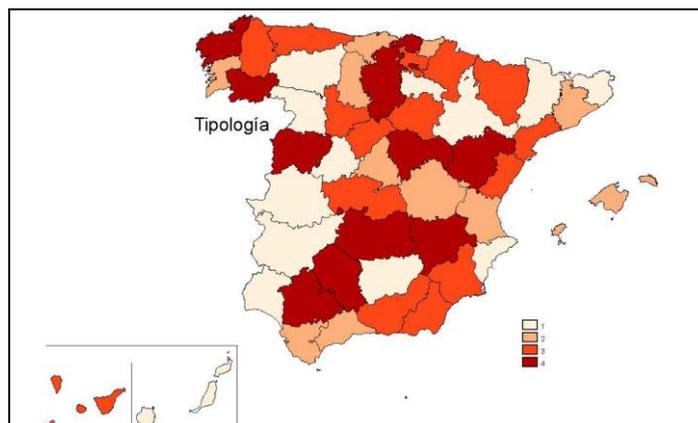
Fuente: Idealista.com (primer trimestre de 2018)



Fuente: Idealista.com



Fuente: elaboración propia a partir de Idealista.com



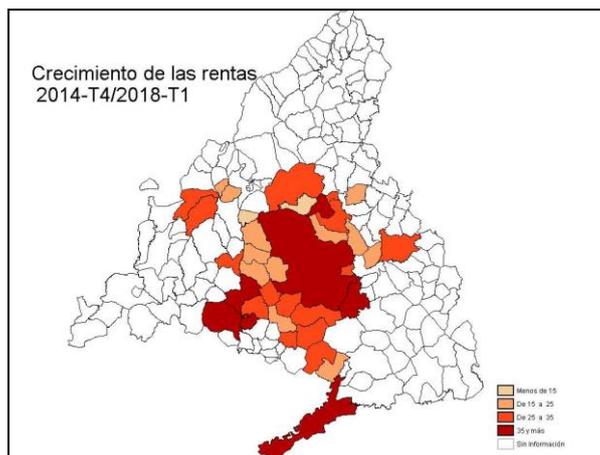
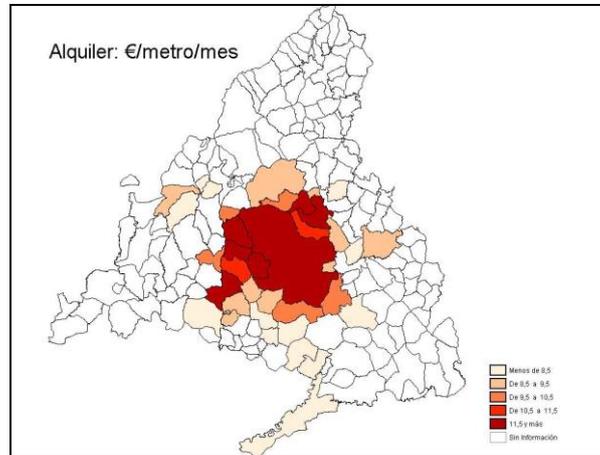
Fuente: elaboración propia a partir de datos de Idealista.com

- En la ciudad de Barcelona, las rentas apenas crecieron en el trimestre y en tasa interanual disminuyeron. Entre las capitales de provincia y las ciudades grandes, es el municipio más caro (17,6 €/m<sup>2</sup>/mes). Está rodeado, a su vez, de un entorno igualmente caro.
- En el interior, Ciutat Vella, Exaimple y Sarriá-Sant Gervasi son los distritos más caros, frente a Sant Andreu y Nou Barris. Sin embargo, el atisbo de desplazamiento del dinamismo al que se hace mención más arriba, con los datos de Idealista.com es débil.

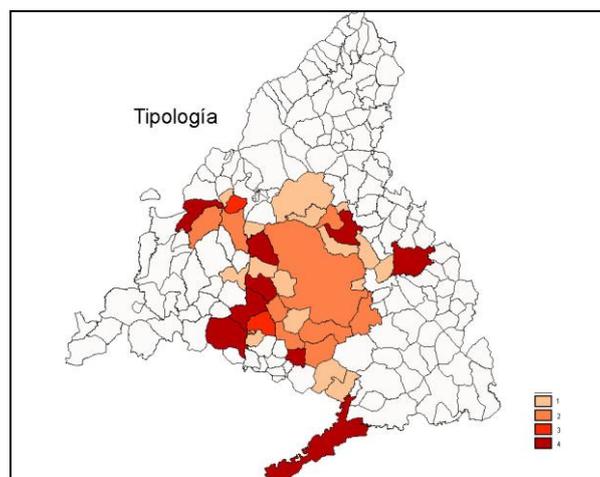
Por lo que respecta al área metropolitana de Madrid, la capital encabeza la distribución de rentas mensuales por metro cuadrado: 15,9. Le siguen a poca distancia los municipios occidentales y del Norte (Alcobendas, más La Moraleja). Entre el más caro y el más barato (Ciempozuelos: 7,6) hay una relación de 2 a 1. Es decir, alquilar en la capital sale en promedio al doble que en el Sur (Ciempozuelos, Parla...). Se reproduce la conocida división socioespacial y la gradación creciente según la cercanía a Madrid.

Por otra parte, la serie de datos arranca desde el cuarto trimestre de 2009, pasado claramente el estallido de la burbuja inmobiliaria. Si acotamos la observación al ritmo habido en el trienio 2014-T4/2018-T1, se tiene que Arroyomolinos y Rivas Vaciamadrid registran crecimientos espectaculares, muy por encima del 40%. Parten de valores bajos y muy bajos, para escalar a valores medios en el ranking. También se disparan Aranjuez y Navalcarnero, si bien siguen entre los municipios más baratos. Madrid, asimismo, crece a un ritmo muy intenso: 40%. En cambio, municipios caros como Majadahonda o

Pozuelo de Alarcón se encuentran entre los menos dinámicos. No se produce una asociación o una correlación lineal clara significativa entre niveles (precios) y ritmos (tasas). Sí se aprecia un movimiento al alza importante en la corona Sur.



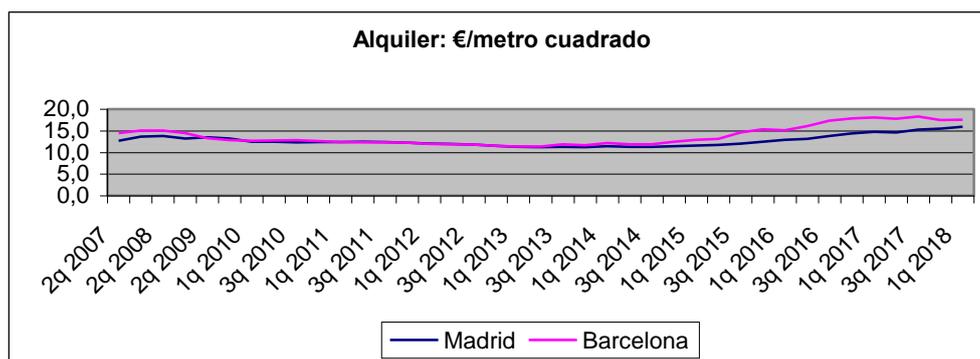
Fuente: Idealista.com



Fuente: elaboración propia

En el último mapa (arriba) se repite la tipología construida con los indicadores considerados en la clasificación de las capitales de provincia. Se observa que el tipo 4 (claramente dinámicos) está en la segunda corona, especialmente la occidental (Navalcarnero, Villaviciosa de Odón...). En cambio, el tipo 1 y, sobre todo, el tipo 2, indicativos de municipios en que parece que el crecimiento se está frenando, arrancan en Madrid y abarcan buena parte de la primera corona.

Centrando la atención en Madrid, tenemos que la capital, igual que Barcelona y otras capitales y grandes ciudades, está en los máximos de la serie de Idealista.com en cuanto a renta de alquiler: 15,9 y 17,6 €/m<sup>2</sup>/mes, respectivamente. En efecto, desde el tercer trimestre de 2016, el valor del metro cuadrado se sitúa por encima del precio registrado a primeros de 2008. En los años de la depresión, por lo demás, las dos grandes capitales alcanzan rentas coincidentes. Será a partir del primer trimestre de 2013 que se abre una brecha creciente que coloca a Barcelona en la cima. Es trascendente el hecho de que el alquiler aumenta desde finales de 2013, es decir, empieza a crecer mucho antes de que aparezcan los primeros atisbos de la recuperación económica y, desde luego, antes de que los precios de venta empiecen a remontar.

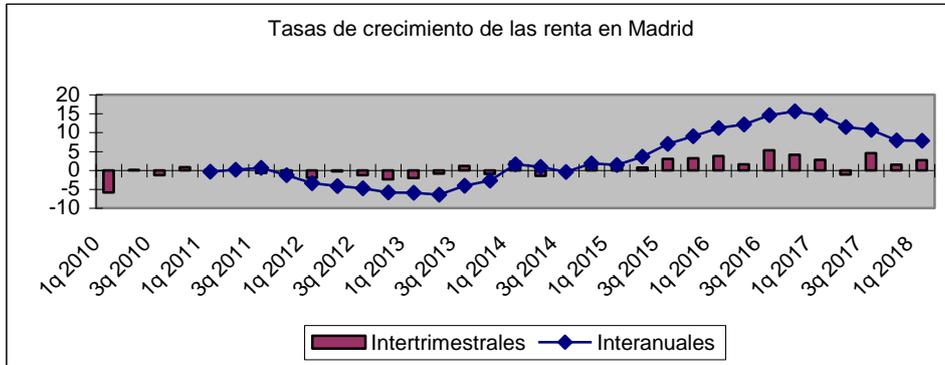


Fuente: Idealista.com

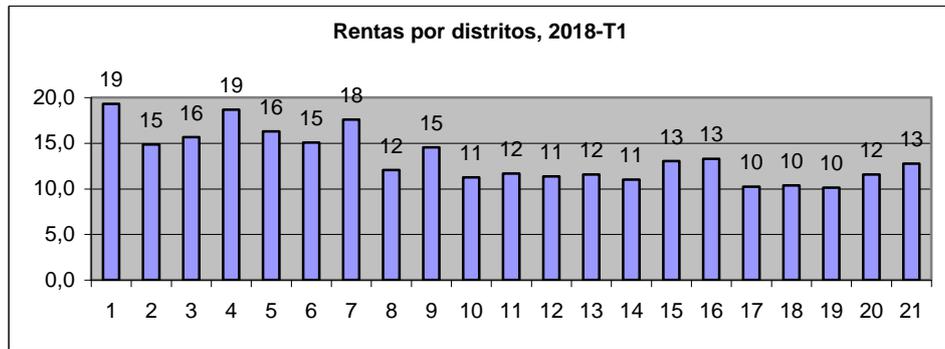
En el trienio 2015-2017, el crecimiento de las rentas en Madrid es espectacular, alcanzando tasas interanuales de dos dígitos (entre el 10% y 15%) en un buen número de trimestres. La progresión de las tasas sobre el trimestre anterior es elocuente, pues no solo en cada trimestre el valor es mayor que el del trimestre anterior, sino que el ritmo es más acelerado. Ahora bien, de mediados de 2017 en adelante se produce una clara desaceleración de los ritmos. Las últimas tasas interanuales se han reducido a un 7%-8%, la mitad que en 2016 e incluso hay un trimestre en el que el alquiler bajó (2017-T2 respecto de 2017-T1).

La distribución por distritos muestra que Centro (19,3 €/m<sup>2</sup>/mes) es el más caro, seguido por Salamanca y Chamberí. En la cola aparecen Villaverde, Villa de Vallecas y Vicálvaro, los tres más periféricos, exteriores a la M-40. La jerarquía se organiza sobre un doble eje: centro/periferia, con los precios más altos en la almendra central, luego entre la M-30 y la M-40 y, por último fuera de la M-40 y, por otra parte, Norte/Oeste-Sur/Este, situándose Moncloa, Fuencarral, Ciudad Lineal y Hortaleza claramente por encima de los distritos

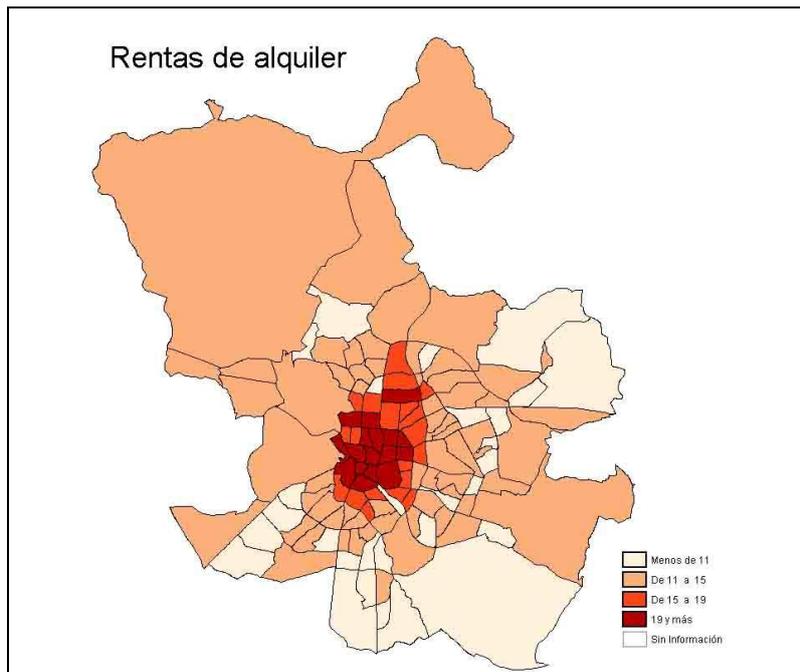
meridionales. El dibujo queda muy bien trazado en la mapificación de las rentas por barrios administrativos. Los barrios del distrito Centro están en la cabeza del ranking. Aparte el caso especial de Recoletos, que ocupa la 1ª posición, tenemos: Cortes (2ª), Justicia (3ª), Universidad (4ª), Embajadores (6ª), Sol (8ª) y Palacio (9ª).



Fuente: Idealista.com

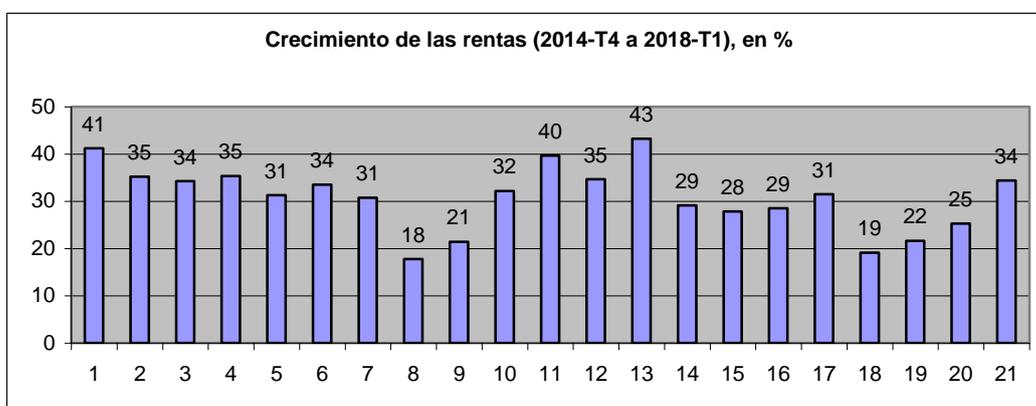


Fuente: Idealista.com



Fuente: elaboración propia a partir de Idealista.com. Capturas en diciembre de 2017

Entre 2014-T4 y 2018-T1, el precio promedio de Madrid aumentó un 39,7%. El distrito que más ha crecido es Puente de Vallecas, seguido por Centro y Carabanchel. En el extremo opuesto están Moncloa-Aravaca y Vicálvaro. En términos globales, aumentan más dentro de la almendra central que en la periferia. No obstante, extraemos una foto más certera cruzando las dos variables, renta y tasa. Sobresale, en solitario, Centro, cuyos precios se disparan, desde niveles ya altos al inicio. De los 14 trimestres que hay entre 2014-T4 y 2018-T1, Centro es el más caro en 11. Los otros distritos de la almendra caros también avanzan de forma acelerada, pero por debajo de la media. En la periferia destaca el caso de dos distritos grandes, con barrios colindantes con la M-30: Puente y Carabanchel, que parten de rentas bajas, pero que dado el incremento espectacular que registran se colocan como los más caros entre los baratos, por así decirlo.



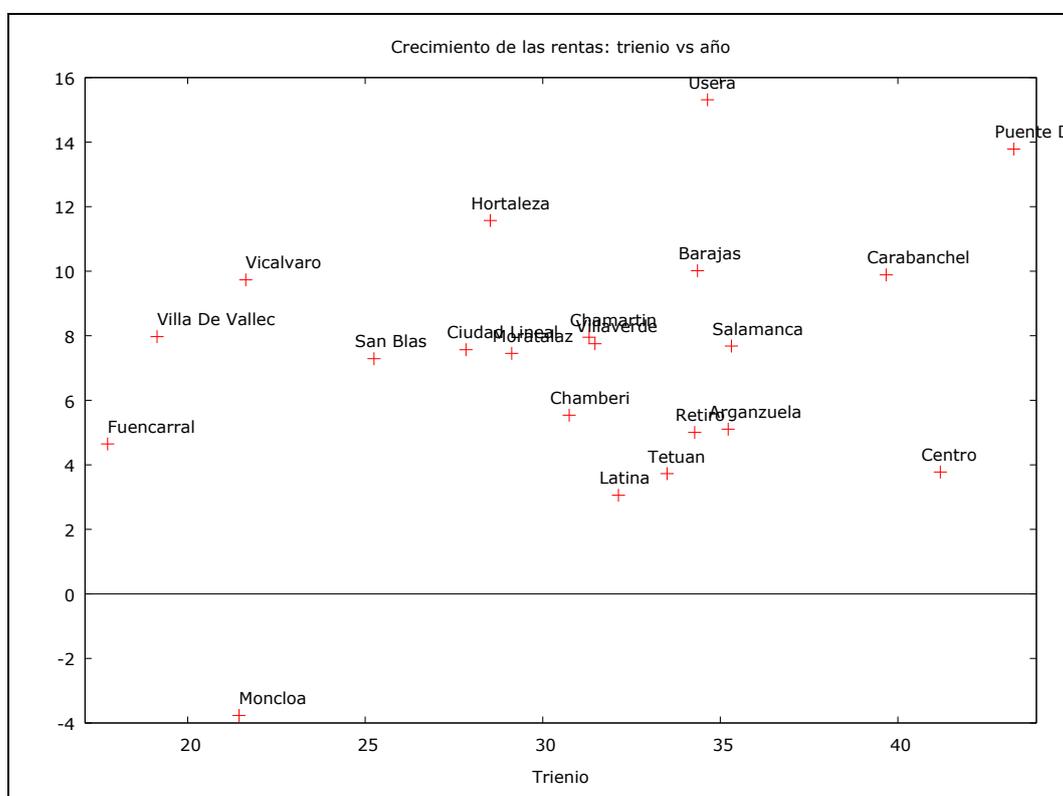
Fuente: Idealista.com

Tasa de incremento (2017-T4 sobre 2014-T4)			
		Mayor que la media	Menor que la media
Renta de alquiler (2017-T4)	Mayor	Centro	Salamanca Chamartín Chamberí
	Menor	Carabanchel Puente de Vallecas	Arganzuela Retiro Tetuán Fuencarral Mocloa Latina Usera Moratalaz Ciudad Lineal Hortaleza Villaverde Vicálvar Villa de Vallecas San Blas Barajas

Fuente: elaboración propia a partir de Idealista.com

El análisis de los ritmos de crecimiento del último año (2018-T1 sobre 2017-T1) muestra un cierto desplazamiento del dinamismo. El distrito que más aumenta es Usera, seguido por Puente de Vallecas y Hortaleza. De hecho más de la mitad del incremento que registra el primero en el trienio se da en 2017.

También en lugares destacados están distritos muy periféricos como Vicálvaro y Barajas. En cambio, Centro crece poco, colocándose en el cuarto puesto por la cola, solo por encima de Tetuán, Latina y Moncloa (que incluso ve que sus precios se reducen). Esa foto es ratificada en parte en el cruce de los dos indicadores que se han manejado varias veces en el presente epígrafe: tendencias respectivamente de las tasas interanuales y de las tasas intertrimestrales, aplicadas a los últimos 4 trimestres. Centro y los distritos limítrofes de la almendra central definen un área concreta: se desacelera el crecimiento a la larga, pero todavía se producen altibajos en los trimestres. Puente de Vallecas y Carabanchel, junto a otros distritos periféricos mantienen crecimientos acelerados, si bien el comportamiento de los últimos trimestres se está moderando. Tetuán, Salamanca y diversos distritos periféricos siguen un patrón claramente moderado y de desaceleración. Al contrario ocurre con Chamartín y Villa de Vallecas.



Fuente: elaboración propia a partir de Idealista.com

#### 4.7.- IMPACTO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO (VUT)

En un informe reciente<sup>12</sup> sobre las VUT nos detenemos en el estudio de algunas de las consecuencias de su propagación sobre el mercado inmobiliario en Madrid. No cabe extendernos aquí en el asunto. Nos limitamos a recoger los principales aspectos.

<sup>12</sup> Vicente Pérez Quintana: *Examen de algunas cifras sobre la evolución del turismo en la ciudad de Madrid. Sobre la vivienda turística y sus consecuencias*. Julio de 2017, en [www.aavvmadrid.org](http://www.aavvmadrid.org).

El fenómeno de los pisos turísticos ha registrado en poco tiempo un crecimiento desorbitado, especialmente en los centros de las grandes ciudades. Lo ha hecho ante la mirada atónita de las administraciones que no han sabido ni querido responder a fin de establecer una mínima regulación. La pasividad ha sido tanto más llamativa cuanto un buen número de las VUT existentes vulneran de manera flagrante la normativa urbanística de los ayuntamientos y la normativa turística de las CC AA, así como es manifiesto el incumplimiento de las obligaciones fiscales o las relativas a la comunicación a la policía de la identidad de los huéspedes. Han sido, aquí y allá, las vecinas y vecinos, con sus quejas y protestas, quienes han puesto el tema en la agenda política.

Aparte las molestias a la población residente en los ámbitos de concentración de la oferta de VUT (ruido, basura, deterioro de la convivencia, inseguridad...), se produce un claro efecto sobre el mercado inmobiliario y, en particular, sobre el subsector del alquiler. Se retiran viviendas del arrendamiento residencial para especializarlas en el turismo, al tiempo que se ha disparado el número de las extinciones de contratos de alquiler para transformar las viviendas en VUT. Todo ello tira en el distrito Centro y barrios vecinos de las rentas. Menos viviendas disponibles y precios más elevados dan lugar a la expulsión de residentes, al tiempo que cierran las puertas al asentamiento de nuevas familias de ingresos modestos.

Veamos los principales datos<sup>13</sup>:

### Sobre el volumen

*Pero la incidencia se ha de medir sobre el caserío de Centro. Fuera de él el efecto es irrelevante o muy reducido, salvando algunos ámbitos colindantes de Arganzuela, Chamberí y Salamanca. En 2011, según el Censo, las viviendas totales del distrito eran 86.795: 70.500 principales, 5.095 secundarias y 11.200 vacías. Tomando las viviendas turísticas ofertadas en la plataforma de Airbnb en 2017, la tasa de afección alcanza un 7,5% del parque total, que puede elevarse a un 10%, como mínimo, si se incluyen las viviendas ofertadas en otras plataformas y que no se anuncian en la de Airbnb, del orden de 10 veces más que en el total de la ciudad. Los pisos turísticos superan ampliamente la bolsa de segundas residencias del Censo. Pero, a los efectos del estudio del impacto sobre el alquiler residencial, el dato más significativo es que solo las viviendas completas anunciadas en la plataforma de Airbnb equivalen al 40% de las viviendas vacías del Censo. No es exagerado estimar que esa proporción se va a más de un 50% si se añaden las viviendas ofertadas en otras plataformas.*

*En el siguiente cuadro se profundiza en los anteriores aspectos descendiendo a la escala del barrio administrativo. Ni el INE ni el banco de datos municipal ofrecen la información del Censo de 2011 a este nivel de desagregación territorial, por lo que se ha recurrido a la información relativa a los hogares (equivalente a viviendas principales) y a los inmuebles de uso residencial del*

---

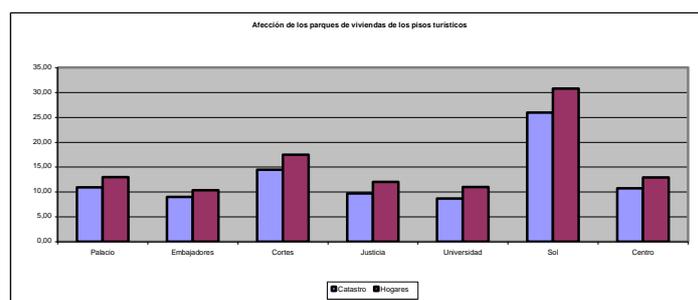
<sup>13</sup> El texto que sigue, en cursiva, es una transcripción del informe citado en la nota anterior. En lo fundamental, dado el poco tiempo transcurrido, la argumentación sigue siendo válida.

catastro urbano (equivalente al total de viviendas). Al tratarse de fuentes distintas, los números difieren mucho. Ambas fuentes en concreto subregistran las mediciones en comparación con el Censo, sin que ello se explique por la distancia entre las fechas. Por todo ello se ha de extremar la cautela en el manejo de las cifras. Se ha añadido una columna de diferencias entre inmuebles del catastro y hogares, que equivale a viviendas no principales, aunque muy probablemente la cantidad resultante es mucho menor que la real.

Pisos turísticos, hogares y viviendas en el distrito Centro											
	Pisos (solo oferta de Airbnb)			Hogares	Catastro	Completo/Hogares	Total/Hogares	Completo/Catastro	Total/Catastro	Catastro-hogares	Completo/diferencia
	Completos	Habitaciones	Total								
Palacio	738	371	1.109	11.128	13.239	6,6	10,0	5,6	8,4	2.111	35,0
Embajadores	1.190	531	1.721	21.684	24.843	5,5	7,9	4,8	6,9	3.159	37,7
Cortes	564	157	721	5.368	6.477	10,5	13,4	8,7	11,1	1.109	50,9
Justicia	532	238	770	8.326	10.321	6,4	9,2	5,2	7,5	1.995	26,7
Universidad	941	386	1.327	15.664	19.833	6,0	8,5	4,7	6,7	4.169	22,6
Sol	700	190	890	3.760	4.463	18,6	23,7	15,7	19,9	703	99,6
Total	4.665	1.873	6.538	65.930	79.176	7,1	9,9	5,9	8,3	13.246	35,2

Fuente: Inside Airbnb (captura 08/06/17), Banco de Datos (AM) y elaboración propia. Hogares y catastro: en 2016.

Se observa que la afección es muy alta en los barrios de Sol y Cortes, justo los dos que caen dentro de la elipse que define el espacio de mayor concentración de la oferta hotelera. Si tentativamente se incorpora la oferta no repetida de las otras plataformas de comercialización -como hacemos en el siguiente gráfico multiplicando las ratios del cuadro por 1,3-, resulta que en Sol alrededor de 1 de cada cuatro viviendas puede estar dentro del negocio. Esa proporción se acerca a un décimo en los barrios con menor incidencia. Especialmente significativa es la última columna del cuadro. La misma da una imagen o si se prefiere una idea de la proporción de viviendas disponibles para alquiler residencial que la vivienda turística estaría detrayendo del mercado. En Sol la ratio se mueve en valores de cuasierre del mercado. En Cortes la reducción puede estar en más/menos la mitad. A su vez, en Palacio y Embajadores el impacto estará alrededor de un tercio, mientras que en Universidad y Justicia parece rondar en torno a un cuarto-un quinto. Pero debemos enfatizar la advertencia de que los valores del cuadro son solo indicativos, pues el denominador = la diferencia entre el número de hogares y el número de inmuebles de uso residencial constituye una aproximación muy tosca e infraestimada del total de viviendas vacías y secundarias, lo cual -a su vez- en parte queda atenuado en tanto que en el numerador solo se cuenta con los pisos ofertados por Airbnb, pero con el inconveniente de que incluye viviendas que en sentido estricto no estarían disponibles para el alquiler residencial (tales como pisos que las familias residentes alquilan solo durante sus ausencias -el fin de semana o los periodos vacacionales-).



Fuente: Elaboración propia a partir del último cuadro. Los valores son las ratios total/hogares y total/catastro multiplicadas por 1,3.

## Sobre las rentas

*En junio de 2017, el portal Idealista.com publicita 11.419 viviendas en alquiler en Madrid. Encabeza el ranking por distritos Salamanca con 1.940, seguido por Centro con 1.683. Luego, bastante retirados vienen otros distritos de la almendra central, como Chamberí, Chamartín... Los periféricos aparecen muy atrás, con Villaverde, Vicálvaro y Barajas cerrando la lista.*

*Idealista.com ofrece una serie de valores medios de las rentas de alquiler por distritos, en €/m<sup>2</sup>, que arranca en el segundo trimestre de 2007 y se prolonga hasta el primero de 2017. Añadimos a la serie los valores correspondientes a las medias del día de la captura (14/06/2017), que serán muy parecidos a los que en su día se registren como valores del segundo trimestre. Pues bien, el citado día el alquiler medio municipal de las viviendas publicitadas en la plataforma estaba en 15,2 €/m<sup>2</sup>, con un rango de variación muy amplio, que va desde un máximo de 20,8 en Centro a un mínimo de 9,9 en Villa de Vallecas. El distrito más caro dobla al más barato. La polaridad centro/periferia es muy clara. A ella se sobrepone la polaridad, dicho de manera muy simplificada, rico/pobre: en el interior de la M-30, los alquileres más altos, en media, se dan en Centro y sobre el doble eje de La Castellana-Goya/Alcalá; mientras que en la periferia, las rentas más bajas se producen en el Sur, más el caso excepcional de Moratalaz.*

*En una primera aproximación cabría establecer una correlación directa entre las variables renta de alquiler y viviendas turísticas. Los dos ranking los encabezan precisamente Centro y Salamanca. Pero la ordenación de los distritos según las rentas de alquiler se repite en 2007 o 2008, cuando apenas había viviendas turísticas, en 2010, cuando el fenómeno empieza a despegar, o en 2015 y 2017, cuando está bien implantado. Los indicadores del grado de asociación estadística, medido tanto por la correlación de Pearson como por la correlación de Spearman, entre las rentas en los diferentes trimestres alcanzan valores muy altos. Abundando en la cuestión, se observa que la correlación de Pearson entre las rentas de alquiler y las viviendas turísticas comercializadas por Airbnb, tomando los valores distritales de junio de 2017, es 0,63, que es un coeficiente moderado; pero la correlación desaparece tan pronto como se la controla por la renta en cualquier otro trimestre<sup>14</sup>. Por esta vía no se aprecia causalidad. La estructura de las rentas de alquiler desagregada espacialmente está determinada por otras variables distintas del volumen de viviendas turísticas.*

*La eventual incidencia de éstas en las rentas hay que estudiarla en términos del tirón de los precios.*

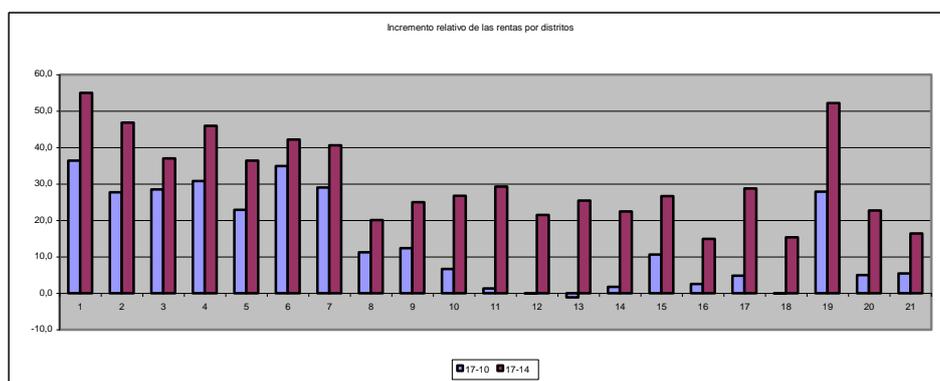
*Las rentas de alquiler sufrieron una fuerte depresión después del inicio de la crisis económica, que se prolongó hasta 2014. Desde entonces han experimentado una acusada y rápida recuperación. Las medias de las rentas*

---

<sup>14</sup> Por ejemplo, el coeficiente de correlación parcial entre las rentas y las viviendas turísticas, por distritos en junio de 2017, controlando por las rentas en el segundo trimestre de 2007 es -0.06.

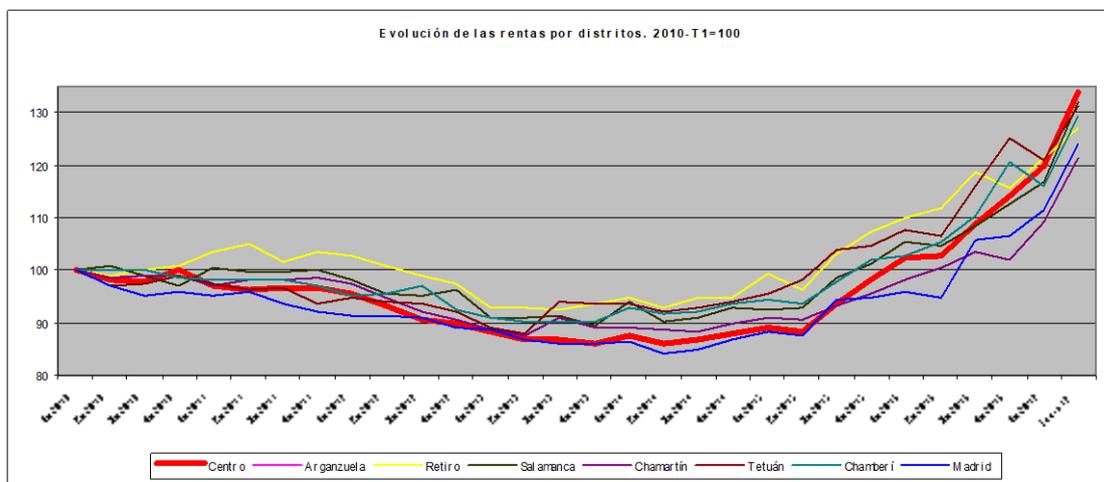
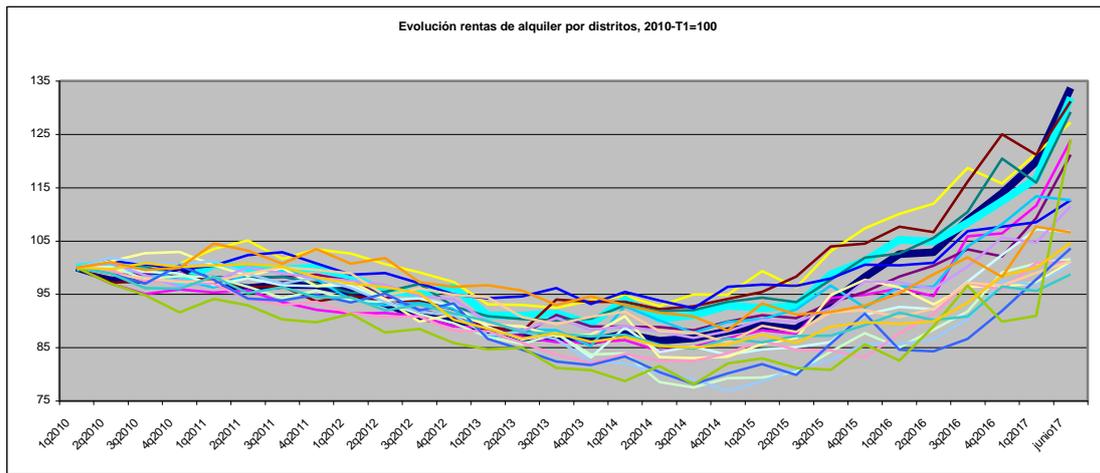
publicitadas en Idealistas.com igualan los valores de 2008 ocho años después, en 2016. La pauta de comportamiento es general, variando ligeramente las fechas de un lugar a otro. El perfil de la curva de las rentas se repite aproximadamente para el total de España, de la Comunidad de Madrid, de la capital y de los distritos. En los últimos años se está registrando un fuerte tirón de los alquileres de viviendas. Los incrementos intertrimestrales alcanzan valores altísimos, alrededor del 3%, en la media municipal. En el último año se produce un aumento del 15%.

Sobre el fondo de los perfiles parecidos destacan las discrepancias de las intensidades de las subidas y bajadas por distritos. Nos detenemos en el dato que importa aquí. Se observa un agudo contraste entre la periferia y la almendra central. Los mayores incrementos se producen en la segunda. El dato de Vicálvaro es irrelevante, toda vez que la media respectiva se obtiene sobre un número muy reducido de viviendas publicitadas. Dentro de la almendra, a su vez, es manifiesto el mayor protagonismo de Centro y esto especialmente en el último trienio.



Fuente: Idealista.com y elaboración propia.

A fin de visualizar mejor el comportamiento especial de Centro se insertan los dos gráficos que siguen. En el primero se representan las curvas de evolución de las rentas de los 21 distritos, tomando el primer trimestre de 2010 como índice 100. En el segundo se recoge la misma información, pero acotada a los 7 distritos de la almendra central, más la media municipal. En ambos gráficos se destaca la línea de Centro. Se aprecia bien cómo crece más que el resto y cómo la aceleración tiene lugar muy especialmente de 2014 en adelante. En los años anteriores, en cambio, tenía un comportamiento del montón, por así decirlo. La coincidencia de la escalada de las rentas y de la invasión de los pisos turísticos es manifiesta.



Fuente: elaboración propia con datos de Idealista.com. La curva destacada en ambos gráficos corresponde a Centro.

No deja de sorprender, hasta cierto punto, que la correlación entre el incremento de las rentas y los pisos turísticos sea relativizada o directamente negada. La negación es argumentada por el propio Servicio de Estudios de Idealista.com. El director dice en un artículo, cuyo título es ya muy elocuente<sup>15</sup>, que no existe esa asociación, sino más bien al contrario. Exhibe el dato de que el distrito con mayor crecimiento de las rentas en 2016 fue Tetuán, lo cual es cierto, con los datos de las viviendas publicadas en Idealista.com. Lo que no explica (ni menciona) es por qué las rentas de Centro son las que más crecen en el periodo 2010-2017 y, sobre todo, en el periodo 2014-2017. Si ordenamos los distritos de mayor a menor crecimiento interanual en 14-15, 15-16 y 16-17, tomando el valor del segundo trimestre en cada año, y hallamos un índice sintético de las posiciones ordinales, resulta que Centro es el primero, seguido por Arganzuela, Tetuán y Salamanca.

En realidad, aquí se incurre en un truco conocido: se afirma que el oponente dice lo que no dice y se prueba que es falso lo que supuestamente dice. Pues bien, no se afirma que los pisos turísticos son los causantes del aumento

<sup>15</sup> Roberto Arnaz: Por qué suben los alquileres: una pista, tiene poco que ver con los pisos turísticos, en <https://es.linkedin.com/pulse/por-qu%C3%A9-suben-los-alquileres-una-pista-tiene-poco-que-roberto>.

generalizado de los alquileres. Ese papel le corresponde a la mejora de la economía y el empleo, a la reactivación del mercado inmobiliario, a la escasa oferta de alquiler residencial... Lo que se afirma es que los pisos turísticos están sumando su influencia, deparando un crecimiento mayor en el distrito Centro. Esa conclusión sí está avalada por los datos de evolución de las rentas que ofrece Idealista.com.

A partir del fichero excel de Inside Airbnb se estima el precio medio/noche de las reservas hechas en 2017.

<b>Precio medio por noche, reservas de Airbnb, en euros</b>			
	<b>Centro</b>	<b>Resto distritos</b>	<b>Madrid</b>
Vivienda completa	86	82	84
Habitación separada	36	28	31
Habitación compartida	27	21	23
<b>Total</b>	<b>73</b>	<b>55</b>	<b>65</b>

Fuente: Estimación propia a partir de Inside Airbnb

Una sencilla comparación con los precios de los hoteles muestra que las viviendas turísticas son muy competitivas. Sobre una muestra de 562 hoteles, localizados en el distrito Centro, anunciados en el portal de Trivago, obtuvimos la distribución que sigue, acotada a las ofertas para el fin de semana del 16/06/17 al 18/06/17 y solo tomando habitaciones dobles. El alquiler de habitaciones (separadas y compartidas) en los pisos turísticos se mueve en un rango de precios que solo compite con el segmento más barato de los hoteles de 1 y 2 estrellas, muy reducido en términos de plazas. A su vez, el alquiler de piezas completas lo hace con evidente comodidad con toda la oferta hotelera. Se comprende que los propietarios y gestores de los hoteles, así como las organizaciones patronales del sector, estén clamando contra las viviendas turísticas. Éstas no solo erosionan su capacidad de absorción de turistas, sino que retienen la progresión de los precios.

<b>Nº de hoteles según precio/noche (habitación doble), localizados en Centro</b>					
<b>Euros</b>	<b>1 estrella</b>	<b>2 estrellas</b>	<b>3 estrellas</b>	<b>4 estrellas</b>	<b>5 estrellas</b>
< 50	97	20	4	-	-
51-63	84	29	18	1	-
64-70	30	10	10	4	-
> 70	127	14	35	66	14
<b>Total</b>	<b>338</b>	<b>73</b>	<b>67</b>	<b>70</b>	<b>14</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de la web de Trivago, captura 16/07/2017

Por otra parte, la distribución de precios de las viviendas turísticas es enormemente agresiva con los alquileres residenciales. Según el Censo de 2011, la superficie media de las viviendas alquiladas en el distrito Centro rondaba los 60 m<sup>2</sup>. Como el alquiler promedio en el distrito, según Idealista.com, en junio de 2017, es 20,8 euros/ m<sup>2</sup>, resulta que la renta total media de alquilar estará en torno a los 1.250 euros/mes. Pues bien, con los precios de Airbnb, la misma vivienda, si es destinada a uso turístico en la modalidad piso completo, con una ocupación del 100% rendiría 2.580 euros/mes, algo más del doble que el alquiler residencial. Pero este cálculo debe ser matizado, ya que muchas viviendas turísticas solo están disponibles

una fracción del año y es cierto, además, que los propietarios deben asumir los gastos de electricidad, agua, comunidad, reparaciones, IBI, comercialización... Supóngase que esos gastos detraen una media de 300 euros/mes. En tal caso, la vivienda turística tendría una rentabilidad superior a la alquilada para fines residenciales con una ocupación por encima del 55%, del orden de 200 días al año.

La disponibilidad media de una vivienda para uso turístico viene rondando los 220 días, tanto en el total municipal como en Centro. Más de la mitad de los pisos que se alquilan completos rebasan ese tiempo. No es lo mismo disponibilidad que ocupación, pero previsiblemente no hay mucha distancia entre una y otra. En cualquier caso, es muy probable que las viviendas turísticas sin residentes ni otros usos complementarios al turístico (por tanto, las que serían potencialmente alquilables) alcancen ocupaciones muy superiores a los 200 días/año, el umbral mínimo de rentabilidad extraordinaria que hemos estimado arriba en el distrito Centro.

<b>Disponibilidad de las viviendas turísticas (Airbnb), en 2017</b>										
	Nº medio de días/año		Distribución según el nº de días/año, en %							
			0-90		91-180		181-270		270-365	
	Madrid	Centro	Madrid	Centro	Madrid	Centro	Madrid	Centro	Madrid	Centro
Completa	220	222	17,5	16,6	17,4	17,4	17,2	18,0	47,9	48,1
Habitación separada	232	223	22,2	25,1	15,3	13,8	8,8	9,1	53,6	51,9
Habitación compartida	255	261	20,0	22,0	14,4	8,0	3,2	-	62,4	70,0
Total	225	222	19,2	18,6	16,6	16,4	14,2	15,8	50,1	49,2

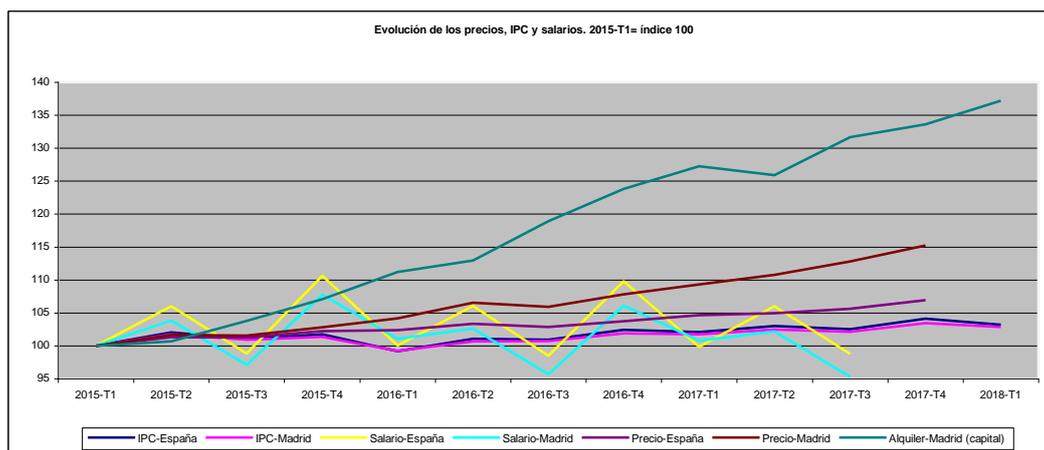
Fuente: Estimación propia a partir de Inside Airbnb.

En cualquiera de las tres modalidades (vivienda completa, habitación independiente, habitación compartida) es manifiesto que los arrendadores acceden a unos beneficios extraordinarios y que lo hacen con no demasiado esfuerzo, al menos por ahora. Se comprende así la facilidad y la rapidez con la que la figura de la vivienda turística ha prendido. Se entiende, asimismo, que la competencia con el alquiler residencial en los barrios céntricos esté dejando a éste muy rezagado.

#### **4.8.- PRECIOS Y RENTAS VERSUS IPC Y SALARIOS**

Vamos a centrar el análisis en el trienio de la recuperación: 2015-T1/2018-T1. En ese periodo el índice de precios avanzó muy poco, un 3,2%, incluso en la CM lo hizo por debajo, un 2,9%. Tampoco los salarios crecieron a buen ritmo. Cabe diferenciar al respecto dos índices, tomando la Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL) del INE: el coste salarial total (salario, pagas extraordinarias y atrasos) y el coste salarial por hora efectiva de trabajo. Respectivamente, las percepciones salariales en el trienio apenas se movieron. Si tomamos como índice 100 la cantidad de 2015-T1, se observa que la curva zigzaguea en torno al valor inicial. A su vez, la ratio de euros por hora de trabajo aumenta de manera significativa: 16% en el total nacional y 11% en el total de la CM. De tal forma, las percepciones apenas varían, pero mejora la ratio horaria, indicando una reducción de la jornada efectiva. En un manifiesto contraste, los precios de las viviendas crecen muy aprisa y, sobre todo, lo

hacen los alquileres. Es así que en la media española, los precios de compraventa (€/metro cuadrado) duplican el incremento del IPC, mientras que el coste salarial apenas varió (incluso descendió, según la ETCL). En la CM la relación es mucho más desproporcionada, pues el precio medio quintuplicó el crecimiento del IPC, a la vez que el coste salarial permaneció o, peor, se redujo. Ahora bien, dónde la desproporción se dispara es en relación a las rentas de alquiler. Si tomamos el caso de la ciudad de Madrid, resulta que el aumento de las mismas es diez veces más acelerada que la del IPC.



Fuente: ETI (Fomento), IPC y ETCL (INE) e Idealista.com (para alquileres). El IPC está referido al índice en los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre de cada año. Los precios y rentas se miden en €/m<sup>2</sup>.

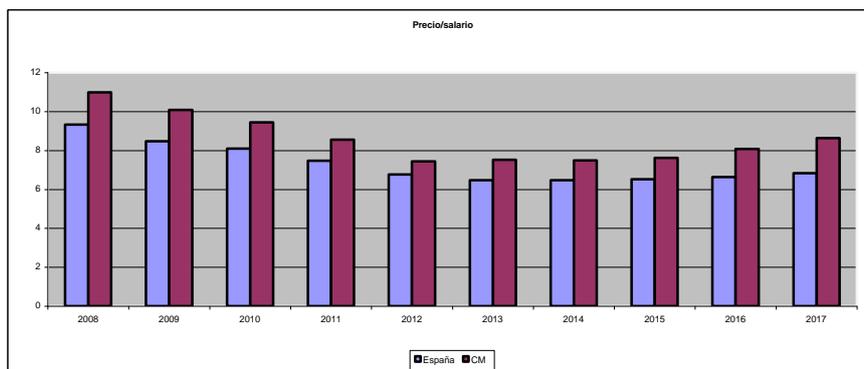
#### 4.9.- DESBORDE DEL ESFUERZO DE LAS FAMILIAS

Según la ETI (Fomento), la superficie media de las viviendas transmitidas en España y en la CM estaba en torno a 100 m<sup>2</sup> construidos (unos 75 útiles). A partir de la misma fuente estimamos que, en el cuarto trimestre de 2017, el precio total de compraventa de una vivienda libre ascendía, en España, a 156.000 € de media y, a su vez, en la CM, a 235.000 €. Esos importes hay que incrementarlos en un 10% para incorporar los gastos asociados a la compra y la hipoteca (notarios, registros, gestoría, impuestos...). De tal modo, sendas cantidades son 171.000 y 259.000 euros, respectivamente.

Por otra parte, el salario medio anual ascendía a 22.800 y 27.260, respectivamente, según la Encuesta Anual de Coste Laboral (EACL) del INE.

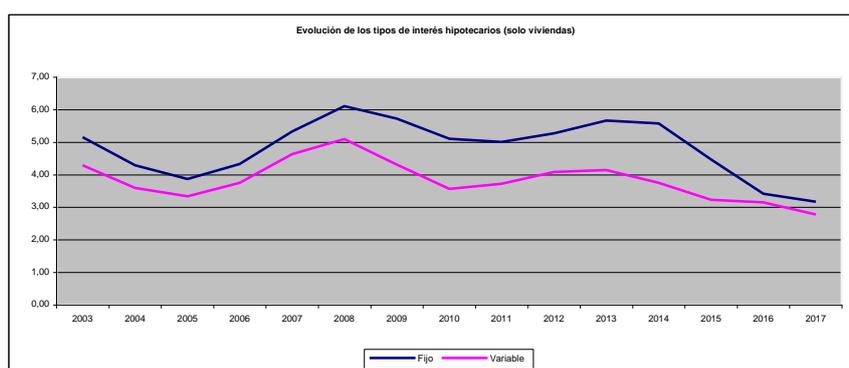
Uno de los indicadores que se toma habitualmente para medir el esfuerzo de las familias es el precio de la vivienda en el equivalente de número de salarios. Se suele considerar que el tope máximo es 4. En los años de la burbuja, el indicador se acercaba a 10 veces, al tiempo que en la CM superaba ese valor. Después del estallido, el índice bajó, pero se mantuvo siempre muy por encima del tope estándar. De ahí que, como se ha dicho más atrás, el ajuste que sufrieron los precios en la depresión, aunque fue intenso, tuvo un recorrido corto. Una característica estructural del mercado de la vivienda es la carestía. En la actualidad el cociente se mueve alrededor de 7 veces en la media

nacional y se acerca a 9 en la madrileña. En el caso concreto del municipio de Madrid está en 10.5 salarios.



Fuente: elaboración propia a partir de ETI (Fomento) y EACL (INE)

Una segunda medida del esfuerzo para adquirir una vivienda lo obtenemos del cociente de la cuota hipotecaria sobre la renta disponible, considerando que el índice debe mantenerse por debajo del 30%. La cuota es una función del tiempo de amortización del préstamo y del tipo de interés. De acuerdo con la estadística de hipotecas del INE, la duración media de una hipoteca para financiar la compra de una vivienda es de 24/25 años, variando muy poco de un trimestre a otro y de un año a otro. Por otra parte, la evolución de los tipos de interés (fijos y variables) presenta sendas formas de onda. Alcanzaron el máximo en 2008. En la actualidad están en los mínimos de la serie: 3,17% y 2,78%, respectivamente. Ambas variables están muy condicionadas por la evolución del EURIBOR, que se mueve en valores negativos desde 2016.



Fuente: elaboración propia a partir de ETI (Fomento) y EACL (INE)

Por lo demás, la mayoría de las hipotecas se contratan a interés variable. Pero se ha producido un cambio notable durante la actual recuperación del mercado. Hasta finales de 2015, el dominio del tipo variable era casi absoluto (más de 9 de cada diez hipotecas). En 2016-2017, el tipo fijo ha avanzado hasta constituir un 38% del total, dando muestras de mantenerse alrededor de ese valor.

Para la estimación de la tasa media de esfuerzo de las familias se supone una hipoteca a 30 años, a interés variable igual a la media que ofrece el INE para cada año. Se toma una superficie de 100 metros cuadrados construidos y el precio se incrementa en un 10% para integrar los gastos asociados. Se supone, asimismo, que el préstamo es igual al 70% del importe total, que es la proporción que vienen aplicando las entidades financieras en la concesión. Los ingresos computados son las rentas disponibles medias por hogar tal como las establecen las Encuestas de Condiciones de Vida. Para 2008 se considera que el préstamo es del 100%, en coherencia con las prácticas bárbaras que siguieron las entidades financieras en los años de la burbuja. Los cálculos se resumen en el siguiente cuadro. Durante la depresión, las tasas de esfuerzo se situaron claramente por debajo del umbral del 30%. A ello contribuyó el descenso de los precios y, asimismo, la reducción de las tasas de interés. Durante la recuperación, el esfuerzo continuó siendo moderado en la media nacional. Sin embargo, en las regiones/provincias con los precios más altos y dinámicas aceleradas las tasas se están acercando muy rápidamente al tope. Éste se ha rebasado ampliamente en las grandes capitales: en Madrid, por ejemplo, a finales de 2017, la relación era de un 35%. En cualquier caso, si bien las tasas de esfuerzo distan de las proporciones alarmantes conocidas en 2008 y antes, hay que ponderar el hecho de que la unidad compradora debe aportar un ahorro previo muy alto. Durante el boom, la espiral de ventas/precios fue alimentado por la política muy liberal en la concesión de hipotecas que siguieron las entidades financieras. En la recuperación, probablemente si la evolución de las compraventas y de los precios está siendo más pausada es debido, en parte, al elevado volumen de la entrada<sup>16</sup>.

Estimación de la tasa de esfuerzo para la adquisición de una vivienda										
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>España</b>										
Precio+gastos (10%)	222035	208153	200805	187198	168432	161359	160941	163911	166320	171457
Préstamo (70%)	222035	145707,1	140563,5	131039	117902,4	112951,3	112658,7	114737,7	116424	120019,9
Ahorro aportado (30%)	0	62445,9	60241,5	56159	50529,6	48407,7	48282,3	49173,3	49896	51437,1
Cuota mensual (primer año)	1.205,5	721,9	635,9	604,6	568,3	548,4	521,7	498,1	500,3	491,9
Tasa de esfuerzo	50,3	28,8	25,8	25,7	24,6	24,6	23,9	22,9	22,5	22,1
<b>CM</b>										
Precio+gastos (10%)	305624	288200	271216	248677	217888	222464	223674	231209	242363	259039
Préstamo (70%)	305624	201740	189851,2	174074	152521,6	155724,8	156571,8	161846,3	169654,1	181327,3
Ahorro aportado (30%)	0	86460	81364,8	74603	65366,4	66739,2	67102,2	69362,7	72708,9	77711,7
Cuota mensual (primer año)	1.659,4	999,5	858,9	803,2	735,2	756,1	725,1	702,6	729,1	743,1
Tasa de esfuerzo	58,8	33,0	29,1	27,9	26,0	27,8	27,5	27,0	27,9	28,4

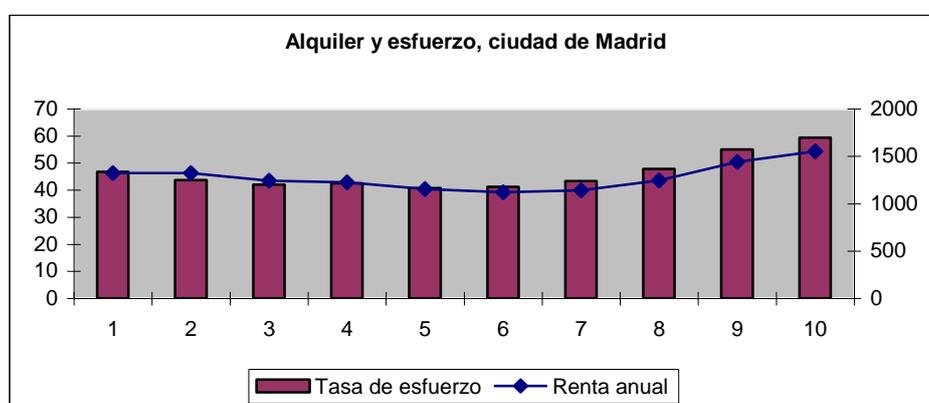
Fuente: elaboración propia

Las dificultades para acceder a la compra empujan a muchos/as jóvenes al alquiler. La intensidad con la que se han disparado está deparando tasas de esfuerzo de escándalo y parejos a ellas fenómenos perversos como la expulsión de la población de bajos recursos de determinados barrios, un incremento enorme de los desahucios por impago de las rentas... Así, para un alquiler medio de 10 €/m<sup>2</sup>, según Idealista.com, tenemos rentas mensuales de 1.000 euros. Ello supone un 45% de la renta neta de los hogares. Es probable que el portal de Idealista.com constituya una muestra sesgada del parque disponible en alquiler y que el segmento más barato esté sub-representado. En

<sup>16</sup> Para sortear este obstáculo se están diseñando productos como la doble garantía: la entrada se financia con una segunda hipoteca sobre una parte de la vivienda, por ejemplo, de los padres.

tal caso, el esfuerzo medio será algo menor, pero, sin duda, estará muy por encima del tope del 30%.

Merece la pena que centremos la atención en el caso de la ciudad de Madrid, a modo de ejemplo. Aun admitiendo que la muestra esté sesgada hacia arriba, la gráfica siguiente deja poco margen de duda. Por otra parte, nótese que los alquileres son muy superiores a las cuotas de amortización de la hipoteca de la misma vivienda teórica. Es bastante cuestionable que se diga que la propiedad es una cuestión ideológica o cultural a la vista de que la cuota puede llegar a ser la mitad del importe de la renta. La comparación es una invitación a *pasarse a la compra*. Por último, se observa que la tasa de rendimiento del alquiler está escalando a valores en el entorno del 8%, frente al 4% que se registraba en 2013. Entre las inversiones de menor riesgo, por tanto, el comprar para alquilar no tiene rival: compárese con la rentabilidad de los depósitos o de la deuda pública.



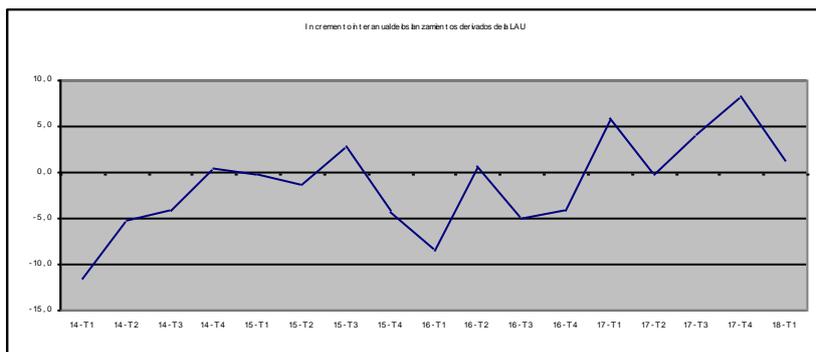
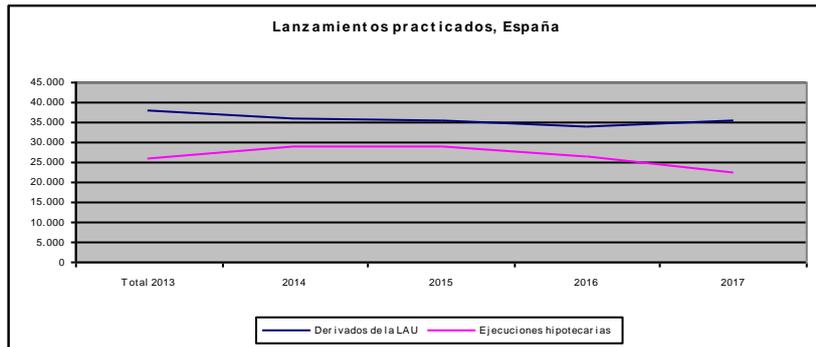
Fuente: elaboración propia a partir de Idealista.com y ECV (INE)

#### 4.10. DESAHUCIOS

El sobreesfuerzo, en venta y alquiler, exigido a las familias está detrás de los desahucios. Lamentablemente las estadísticas oficiales al respecto son francamente malas. Más aun, parece que existe un interés deliberado en velar los datos, como muestra el hecho de que el Banco de España dejara de publicar la serie de procesos de ejecución hipotecaria sobre vivienda habitual, después de iniciarla en 2013<sup>17</sup>. El Consejo General del Poder Judicial publica el número de lanzamientos debidos a ejecuciones hipotecarias y a procesos derivados de la aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), pero no especifica si se trata de vivienda habitual u otros bienes inmuebles (trasteros, garajes, finca rústica...). La información del CGPJ, obviamente, no incluye los supuestos de entrega voluntaria de vivienda habitual, sea en caso de vivienda hipotecada, sea, por ejemplo, en los casos en que el casero se niega a prorrogar el contrato de alquiler.

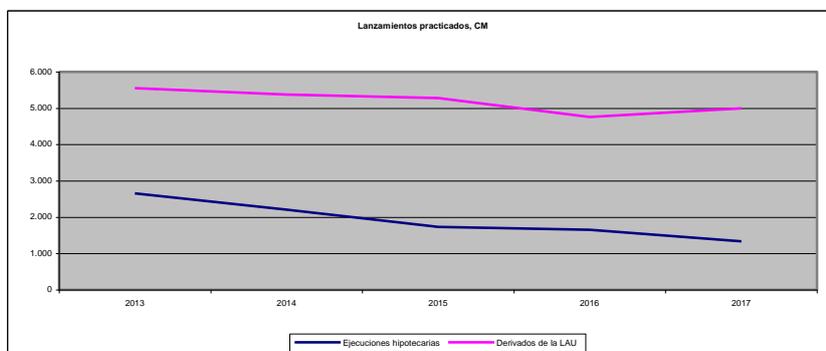
<sup>17</sup> La serie, por lo demás, era bastante deficiente. Para muestra un botón: contabilizaba, 14 ejecuciones con intervención policiales en 2015 y 25 en 2014. Sobran comentarios sobre la ridiculez de las cifras.

Sea como sea, el examen de las series del CGPJ permite extraer algunas conclusiones. El volumen de desahucios hipotecarios se está reduciendo de manera significativa. En 2013, los lanzamientos practicados por los tribunales sumaron 25.800 y en 2017 22.300. En cambio, los lanzamientos derivados de la LAU si bien bajaron entre 2013 y 2017, es significativo el aumento habido en 2017 sobre 2016. La evolución de las tasas de incremento interanuales (cada trimestre sobre el mismo trimestre del año anterior) de dichos lanzamientos es bastante elocuente de la tendencia alcista.



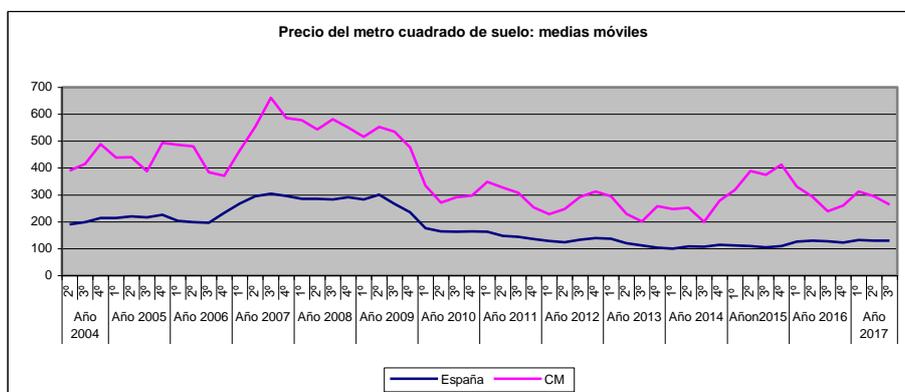
Fuente: CGPJ

Los datos de la Comunidad de Madrid repiten la foto. Se aprecia claramente el repunte de los lanzamientos en procedimientos relacionados con la LAU.



#### 4.11.- PRECIO DEL SUELO

La estadística del Ministerio de Fomento ofrece información acerca de la venta de suelo urbano referida al importe global de las ventas y a la superficie total transmitida. La división nos da el precio del metro cuadrado. La ratio tiene un valor escaso, pues, por ejemplo, no sirve para estimar la repercusión sobre el precio de la vivienda. Muestra, no obstante, la acusada caída de los precios tras el estallido de la burbuja y, también, la lentitud con la que la recuperación se está trasladando al mercado de suelo. Dado que las curvas de evolución de España y, sobre todo, de la Comunidad de Madrid zigzaguean mucho, hemos preferido suavizarlas mediante medias móviles (el valor de cada trimestre es igual a la media aritmética del valor del mismo, más el anterior y el posterior).



Fuente: elaboración propia a partir de la ETI (Fomento)

## 5.- MODELIZACIÓN DE LAS SERIES

### 5.1.- PRINCIPALES RESULTADOS

En los capítulos anteriores nos hemos extendido en la presentación y descripción de las series relativas a las compraventas de viviendas y suelos y a los precios y rentas de alquiler. Apuntamos algunas explicaciones que relacionan el comportamiento de las series con otras variables que actúan o pueden hacerlo como causas. El tratamiento de la información, sin embargo, no es sistemático o no lo es todo lo que debiera. En el presente capítulo buscamos cubrir la laguna.

Interesa identificar qué factores condicionan las compraventas de las viviendas y los precios. Dicho en términos más técnicos, interesa relacionar sendas series, tomadas como variables dependientes, con otras variables económicas, tomadas como variables independientes. De las series se analiza tanto los absolutos (totales, medias...) como las dinámicas (tasas de crecimiento, evolución...). De tal modo, se busca abordar la cuestión desde una doble perspectiva sincrónica y diacrónica.

Como quiera que el desarrollo del tema implica adentrarnos en una exposición con una fuerte carga técnica, resumimos a continuación las principales conclusiones. Ello permite a quien no esté interesado en los detalles saltar el resto del capítulo 5.

- El nuevo boom inmobiliario está, por ahora, muy acotado en la conurbación madrileña, la costa mediterránea, los dos archipiélagos y País Vasco.
- Se concreta en la recuperación del volumen de las compraventas y de los precios.
- Ambas series no mantienen una relación de equilibrio a largo plazo, no están, dicho en términos estadísticos, cointegradas.
- Se observa que es la dinámica de las transmisiones la que lleva el mayor protagonismo en el mercado, de tal modo que las operaciones en un momento X determinan las operaciones futuras, así como condicionan la evolución de los precios.
- Así pues, sobre las contingencias del momento, la dinámica de las compraventas y, en menor medida, la de los precios marcan la tendencia, siembran una especie de inercia. Las transmisiones y precios de hoy propagan sus efectos sobre los próximos trimestres, alimentan lo que va a ocurrir.
- El turismo ejerce una clara influencia sobre el mercado: a más peso de aquél, más actividad en el mercado.
- También la riqueza relativa, medida por el PIB per cápita, ejerce una acusada fuerza sobre los precios y el volumen de transacciones.
- Madrid y, en mucha menor medida, Barcelona son casos atípicos. La CM aparece como una isla en el centro de la península. Absorben un alto número de compraventas, escalan a los primeros puestos en el ranking de precios y presentan dinámicas aceleradas.
- También el País Vasco (sobre todo, Guipúzcoa) es un caso atípico, tanto más en materia de precios, ya que el volumen de transmisiones no es alto.

- Ídem los dos archipiélagos, más Málaga y Alicante, donde el tirón del turismo se manifiesta más que en ningún otro lado.
- El resto de España (sobre todo, Galicia y la meseta) se aleja de los extremos anteriores con cifras más bien parcas o mediocres en las dinámicas del mercado.
- En 2018, estimamos unas ventas de 568.000-600.000 viviendas, frente a las 532.000 producidas en 2017. En la CM, prevemos unas ventas de 88.000-93.000, frente a 81.000.
- Asimismo, para finales de 2018 estimamos que los precios escalarán a 1.630 y 2.549 euros/metro cuadrado en España y la CM, respectivamente.

## 5.2.- MODELIZACIÓN DE LAS COMPRAVENTAS

En hipótesis, sobre la distribución de las transmisiones de viviendas por provincias inciden la riqueza, los precios, el turismo y la dinámica del mercado inmobiliario. Se toma por datos de compraventas la suma de las registradas en el trienio de la recuperación 2015-2017 en cada provincia. También, las mismas ponderadas por el tamaño de la población: ventas\_pc. El precio está referido al último trimestre observado en la ETI (Fomento): 2017-T3. A su vez, el incremento de las ventas se mide por el aumento porcentual de las producidas en los cuatro trimestres de 2017 sobre las de los cuatro de 2014 y el de los precios por el aumento porcentual de los precios en 2017-T4 sobre 2014-T4. La fuente del PIB per cápita es la Contabilidad Regional de España para 2015 (último dato disponible). Un índice de la incidencia del turismo es el número de pernoctaciones en establecimientos hoteleros en 2017, según la Encuesta de Ocupación del INE<sup>18</sup>. El dato también se ha ponderado con la población a 1 de julio de 2017. Alternativamente la importancia del turismo se ha medido por el número de plazas hoteleras. La tabla de correlaciones ofrece una primera foto de las asociaciones entre las variables.

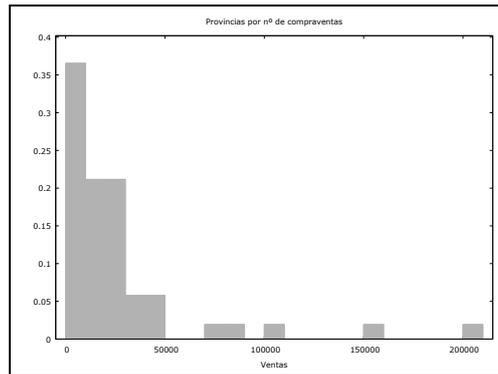
Tabla de correlaciones										
	Ventas	vent_pc	precio	inc_ven	inc_pre	pi_b_pc	Pernoc	pern_pc	Hoteles	hote_pc
Ventas	1.000000	0.438888	0.517926	0.321746	0.562120	0.239032	0.566316	0.163512	0.726795	0.023101
Ventas_pc	0.438888	1.000000	0.225673	0.157516	0.145543	0.123332	0.464589	0.444465	0.338887	0.250746
Precio	0.517926	0.225673	1.000000	0.562886	0.450498	0.572165	0.506680	0.311118	0.414536	-0.018677
inc_ventas	0.321746	0.157516	0.562886	1.000000	0.093796	0.286198	0.302402	0.151622	0.193946	-0.133171
inc_precio	0.562120	0.145543	0.450498	0.093796	1.000000	0.152737	0.707173	0.504800	0.659143	0.308852
pi_b_pc	0.239032	0.123332	0.572165	0.286198	0.152737	1.000000	0.105604	0.034132	0.088807	-0.047735
pernocta	0.566316	0.464589	0.506680	0.302402	0.707173	0.105604	1.000000	0.883015	0.744072	0.468080
Pernoc_pc	0.163512	0.444465	0.311118	0.151622	0.504800	0.034132	0.883015	1.000000	0.497778	0.597757
hoteles	0.726795	0.338887	0.414536	0.193946	0.659143	0.088807	0.744072	0.497778	1.000000	0.633473
Hotele_pc	0.023101	0.250746	-0.018677	-0.133171	0.308852	-0.047735	0.468080	0.597757	0.633473	1.000000

Fuente: elaboración propia

Como se ha visto más arriba, la distribución de las ventas por provincias es muy asimétrica: el intervalo modal está en menos de 10.000 transacciones y la mitad de las provincias no llegan a las 15.000 en el trienio. Cinco demarcaciones se apartan del grueso, con volúmenes muy altos. Éstas son las

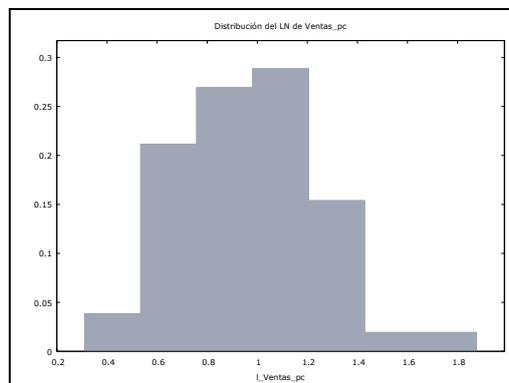
<sup>18</sup> Otros datos más significativos tales como movimientos turísticos en frontera o gasto turístico no están desagregados por provincias, por lo que no ha sido posible usarlos.

que absorben la mayor parte de las operaciones. Son las grandes capitales y luego las capitales de segundo nivel y las ciudades importantes las que acumulan el protagonismo. Se observa en la tabla de correlaciones que el total de las ventas alcanza grados de asociación moderados con los precios, la dinámica del mercado (incremento de las ventas y de los precios) y con las variables indicadoras del peso del turismo sin ponderar. Esta última asociación, no obstante, es en cierto modo trivial, toda vez que, en realidad, señala el efecto tamaño: a mayor población mayor número de ventas, oferta hotelera...



Fuente: ITE (Fomento)

Más interés reviste analizar el comportamiento de la variable ventas ponderada por la población. Es un indicador de intensidad: cuanto más alto más *movido* está el mercado local. La variable tiene un perfil asimétrico: la moda, la mediana y la media están en el intervalo 2-3. Pero el rango de variación es muy amplio (entre 1,5 y 5,8) y la cola derecha de la distribución es muy alargada, con una fuerte asimetría y curtosis. Correlaciona moderadamente con el volumen total de ventas (el mercado es más activo en las provincias más pobladas) y con mayor incidencia del turismo. Si se toma el logaritmo natural de la variable, se cumple el supuesto de normalidad, medido por el test de Jarque-Bera.



Fuente: elaboración propia a partir de ETI la (Fomento)

El logaritmo natural de las ventas per cápita se puede modelizar en función de las ventas, el incremento de los precios y las pernoctaciones ponderadas por la

población. La correlación es moderadamente alta: 0,684, lo que significa que las tres variables independientes explican casi la mitad de la variación de la dependiente. La influencia de las tres explicativas es similar, tal como indican los valores beta. Es muy relevante el hecho de que el signo del coeficiente del incremento de precios sea negativo: en términos de los beta, al aumentar el incremento de los precios en una desviación típica, el Ln de las ventas\_pc disminuye, en promedio, 0.521 desviaciones típicas. El modelo supera los contrastes de normalidad (Jarque-Bera: 0,61, con probabilidad: 0,73), autocorrelación (Durbin-Watson: 2,22) y heterocedasticidad (medida por diferentes test: de White, Breusch-Pagan-Godfrey). No hay colinealidad.

Variable dependiente: LN de ventas\_pc

Variable	Coefficientes	Betas	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	0.781534		0.042367	18.44681	0.0000
VENTAS	4.65E-06	0.613	9.79E-07	4.744923	0.0000
INC_PRECIO	-0.026969	-0.521	0.007638	-3.531010	0.0009
PERNOCTACIONES_PC	0.019407	0.617	0.003892	4.986170	0.0000

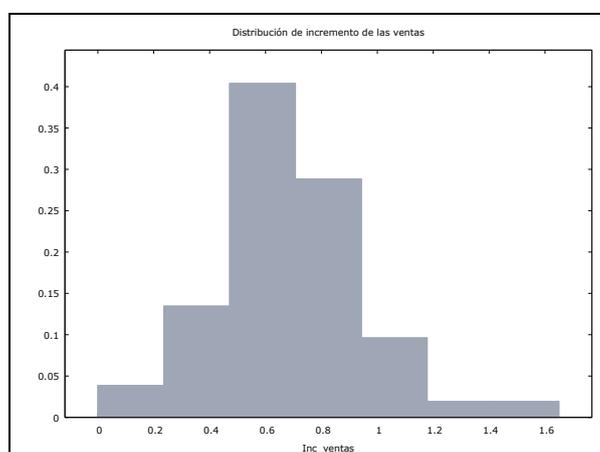
R-squared	0.467820	Mean dependent var	0.974334
Adjusted R-squared	0.434559	S.D. dependent var	0.284775
S.E. of regresión	0.214139	Akaike info criterion	-0.170584
Sum squared resid	2.201055	Schwarz criterion	-0.020488
Log likelihood	8.435173	Hannan-Quinn criter.	-0.113040
F-statistic	14.06502	Durbin-Watson stat	2.220464
Prob(F-statistic)	0.000001		

Fuente: elaboración propia

Por tanto, quitando logarismos, la expresión se puede escribir como sigue:

$$\text{ventas\_pc} = \exp(0.7815 + 0.47 \cdot 10^{-5} \cdot \text{ventas} - 0.27 \cdot \text{inc\_precio} + 0.019 \cdot \text{pernoctaciones\_pc})$$

El incremento de las compraventas se ajusta bastante a la curva normal. La media, la mediana y la moda coinciden en el entorno del 68-69%. La distribución está centrada, por lo que el coeficiente de asimetría es muy pequeño y, asimismo, la curtosis se aparta poco del 3. Correlaciona positivamente con el precio.



Fuente: elaboración propia a partir de la ETI (Fomento)

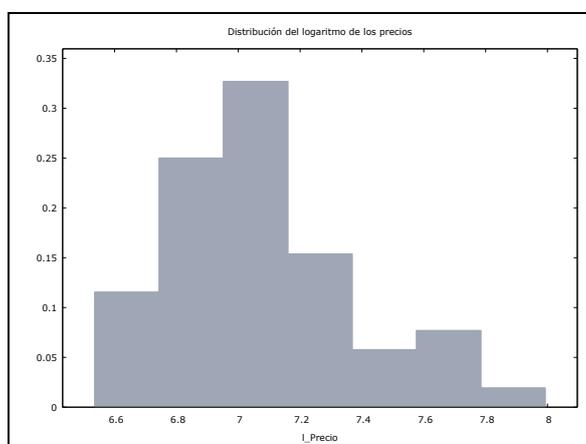
La variable se puede modelizar en términos de los precios. A su vez, el test RESET de Ramsey y los diferentes test de variable omitida (LR, F, chi-cuadrado) permiten incluir las variables inc\_precios y pernoctaciones. En tal caso, se obtiene una correlación múltiple moderada (0,614). El dinamismo de las ventas, así pues, está condicionado por los precios (nivel y tasa) y por el peso del turismo sin ponderar. Hay normalidad y las pruebas de heterocedasticidad, autocorrelación y colinealidad son favorables.

Variable dependiente: incremento de las ventas

Variable	Coefficiente	Betas	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	0.252937		0.094695	2.671080	0.0103
PRECIO	0.000348	0.595	7.83E-05	4.447483	0.0001
INC_PRECIO	-0.016592	-0.350	0.007732	-2.145897	0.0370
PERNOCTACIONES	5.56E-09	0.249	3.77E-09	1.472291	0.1475
R-squared	0.377005		Mean dependent var		0.691707
Adjusted R-squared	0.338068		S.D. dependent var		0.261063
S.E. of regresión	0.212398		Akaike info criterion		-0.186902
Sum squared resid	2.165430		Schwarz criterion		-0.036806
Log likelihood	8.859444		Hannan-Quinn criter.		-0.129359
F-statistic	9.682400		Durbin-Watson stat		2.026691
Prob(F-statistic)	0.000042				

Fuente: elaboración propia

La variable precios (euros por metro cuadrado) es también muy asimétrica y leptocúrtica. La media es mayor que la mediana y la moda. La cola derecha se alarga. El rango va de 765 a 2.666 euros por metro cuadrado. La distribución mejora, desde el punto de vista de la normalidad, si se toma el logaritmo natural: el p-valor del Jarque-Bera tiene una probabilidad de 0,048, muy próxima, por tanto, al 0,05. Correlaciona con el volumen de las ventas, el grado de riqueza de las provincias, la dinámica del mercado y la influencia del turismo.



Fuente: elaboración propia a partir de la ETI (Fomento)

La ecuación de regresión operacionaliza al logaritmo natural de los precios en función de tres variables: PIB\_pc, volumen de ventas e incremento de las ventas. Se obtienen unas medidas de bondad bastante aceptables, pues la correlación es alta (0,75), de manera que el modelo explica el 57% de la variación. Los residuos del modelo no son normales según el Jarque-Bera, pero el problema es menor, toda vez que la prueba es para muestras grandes. Si existe normalidad en los residuos según los test de Kolmogorov-Smirnov (sig: 0,2) y de Shapiro-Wilk (sig: 0,064). No hay colinealidad, ni autocorrelación, ni heterocedasticidad. Las beta señalan que la influencia de las tres variables es similar.

Variable dependiente: LN de precios

Variable	Coefficiente	Betas	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	6.178136		0.147401	41.91380	0.0000
VENTAS	2.49E-06	0.301	8.40E-07	2.960776	0.0048
PIB_PC	2.48E-05	0.374	6.65E-06	3.724779	0.0005
INC_VENTAS	0.434853	0.366	0.122411	3.552395	0.0009

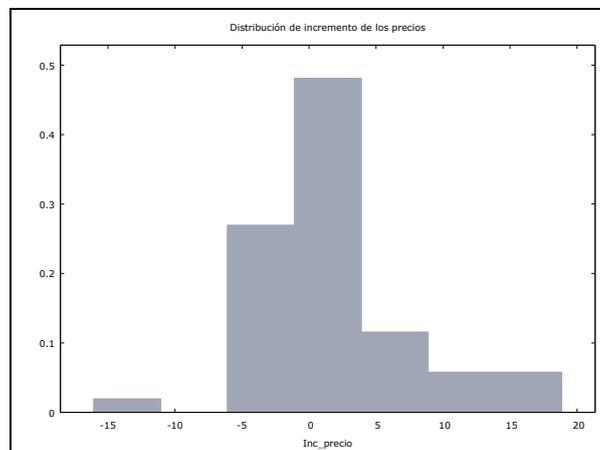
R-squared	0.567257	Mean dependent var	7.083391
Adjusted R-squared	0.540210	S.D. dependent var	0.310304
S.E. of regresión	0.210410	Akaike info criterion	-0.205714
Sum squared resid	2.125074	Schwarz criterion	-0.055618
Log likelihood	9.348559	Hannan-Quinn criter.	-0.148171
F-statistic	20.97341	Durbin-Watson stat	1.800307
Prob(F-statistic)	0.000000		

Fuente: elaboración propia

Quitando logaritmos, la ecuación es:

$$Precios = \exp(6.18 + 0.25 \cdot 10^{-6} \cdot ventas + 0.25 \cdot 10^{-5} \cdot PIB\_pc + 0.43 \cdot incre\_ventas)$$

Por último, la variable incremento de los precios se aparta de forma muy notoria de la curva normal. Es asimétrica y leptocúrtica. La media es muy superior a la mediana, al tiempo que el rango va desde -13,6% a 16,4%. Correlaciona con el volumen de ventas, el precio y las variables de influencia del turismo.



Fuente: elaboración propia a partir de la ETI (Fomento)

Se puede modelizar en términos de las ventas ponderadas por la población, el incremento de las ventas y las pernoctaciones (volumen y densidad sobre la población). Como indican las beta, la influencia del turismo es la que se hace notar más. La correlación es bastante alta (0,8), de forma que el modelo explica casi dos tercios de la variación. El modelo cumple los cuatro supuestos del procedimiento de los MCO: normalidad y ausencia de autocorrelación, de colinealidad y de heterocedasticidad.

Variable dependiente: incremento de los precios

Variable	Coefficiente	Betas	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	6.761769		2.154599	3.138296	0.0029
VENTAS_PC	-1.303284	-0.202	0.644505	-2.022148	0.0489
INC_VENTAS	-4.366960	-0.207	2.016130	-2.166011	0.0354
PERNOCTACIONES	6.65E-07	1.411	9.58E-08	6.939412	0.0000
PERNOCTACIONES_PC	-0.377067	-0.620	0.118442	-3.183565	0.0026

R-squared	0.636108	Mean dependent var	2.080405
Adjusted R-squared	0.605139	S.D. dependent var	5.503594
S.E. of regression	3.458348	Akaike info criterion	5.410670
Sum squared resid	562.1279	Schwarz criterion	5.598290
Log likelihood	-135.6774	Hannan-Quinn criter.	5.482599
F-statistic	20.53983	Durbin-Watson stat	1.952391
Prob(F-statistic)	0.000000		

Fuente: elaboración propia

### 5.3.- ANÁLISIS EXPLORATORIO DE DATOS ESPACIALES

A la vista de un mapa dividido en unidades espaciales (por ejemplo, provincias) y la distribución de una o más variables con valores para cada unidad, diremos que existe autocorrelación espacial en el supuesto de que se genere un patrón de conducta de las(s) variable(s) en función de la localización geográfica de los datos. Dicho de otra forma, existirá asociación, interacción o dependencia espacial cuando se da una variación sistemática de los datos vinculada a la división del territorio. Según el principio de Tobler, en el espacio geográfico todo está relacionado con todo, pero las unidades vecinas están más relacionadas entre sí.

Antes de establecer una medida estadística de la autocorrelación, es necesario definir un criterio de vecindad. Cuando se manejan unidades geográficas poligonales (provincias...), el criterio intuitivamente más claro es el de la frontera común, la contigüidad espacial. Aquí el mismo se concreta en el esquema de primer orden de la *torre*: provincias vecinas son las que comparten bordes arriba/abajo y a los lados. La selección supone que los archipiélagos carecen de vecinos. Esa situación podría evitarse tomando otro criterio, tal como el radio de distancia o la matriz de vecinos más próximos. Pero entonces, en el contexto del presente estudio, se estaría forzando la situación y, sobre todo, se estaría haciendo abstracción de un dato fundamental: la influencia de la vecindad física, la eventual formación de movimientos de contagio, de propagación. Por lo demás, el criterio de la torre es el más usado.

Una vez decidido el esquema de enlace de las unidades, se ha de determinar la medida de la autocorrelación espacial. Entre las diferentes opciones, aquí se utiliza el índice de Moran, calculado con el software GEODA. A semejanza del coeficiente de correlación de Pearson, oscila entre -1 y +1 y tienen una interpretación parecida. Cuanto más se acerca a 1, mayor es la dependencia espacial entre una variable X (medida en desviaciones a la media) y el retardo espacial respectivo, definida como la media de la X en las unidades vecinas (medida también en desviaciones). Un valor alto significa que la nube de puntos se ajusta bien a una recta de regresión cuya pendiente respecto del eje de abscisas es el índice de Moran. El signo de la interacción será positivo si valores altos/bajos en una variable, distribuidos por unidades, se relacionan con valores altos/bajos en las unidades vecinas. Será negativo si los valores altos/bajos de una variable se juntan con valores bajos/altos en la retardada espacial. Si la variable considerada es una, el índice es unilateral, mientras que si en las unidades se mide una variable y en las unidades vecinas otra, el índice es bilateral.

El índice de Moran puede ser significativo o no, por lo que se ha de someter a un contraste de bondad. Cuando el número de unidades no es grande y, sobre todo, si la variable no se ajusta a una distribución normal, los contrastes habituales no sirven, por lo que se sigue el método de las permutaciones que incorpora GEODA.

Por otra parte, el índice es global, ajusta todos los puntos a una recta, se abstrae de las características específicas de cada punto para buscar una síntesis. Por ello, no detecta la existencia de zonas inestables, esto es, áreas en las que el comportamiento de la variable difiere de la pauta general. Para completar el análisis se emplean los mapas LISA, construidos a partir de los índices locales de Moran.

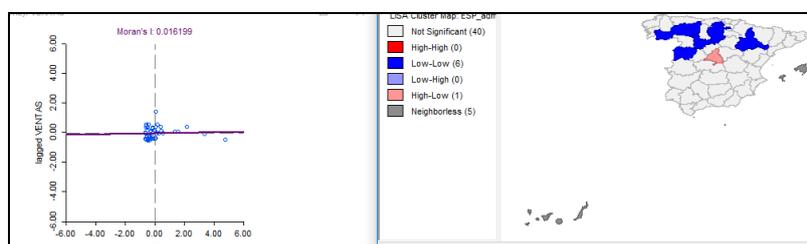
El análisis exploratorio de datos espaciales (AEDE) enfatiza el término *exploratorio*, toda vez que la técnica, en su actual estado de desarrollo, no permite ser más ambiciosos/as. Por ello, en el presente epígrafe se busca acotar algunas observaciones/hipótesis, sobre las que se volverá en el siguiente, a propósito del análisis de clúster.

En la tabla siguiente se observa, centrando la atención en las cinco primeras variables, que el índice global de Moran identifica muy pocos patrones. La mayoría de las autocorrelaciones espaciales son muy bajas, esto es, la asociación entre el valor de la variable X (por ejemplo, ventas) en una provincia y la media en la misma variable u otra en las provincias vecinas-contiguas es débil y no supera el contraste de significación. Pero vayamos por partes.

Índice de Moran								
	Ventas	Venta_pc	Precio	Inc_venta	Inc_prec	Pernocta	Per-pc	PIB_pc
Ventas	0.016	0.106	-0.041	0.084	0	0.05	0.082	-0.058
Venta_p	0.106	0.08	0.04	0.048	0.095	0.072	0.036	0.073
Precio	-0.057	0.054	0.29	0.137	0.037	0.026	0.062	0.306
Inc_venta	0.095	0.096	0.125	-0.201	0.09	0.059	0.037	0.16
Inc_precio	-0.014	0.087	0.001	0.122	-0.05	0.054	0.092	0.041
Pernocta	0.033	0.069	0.023	0.066	0.056	0.085	0.034	-0.031
Per_pc	0.059	0.017	0.05	0.046	0.085	0.087	0.061	0.022
PIB_pc	-0.058	0.093	0.343	0.198	-0.01	-0.007	0.034	0.639

Fuente: elaboración propia

El diagrama de dispersión de Moran relativo a las ventas muestra, además de la baja alineación de la variable con su retardada, los valores atípicos de Madrid y Barcelona. De hecho, la correlación espacial sube a 0.25 si no se toman en cuenta ambas y a 0,26 si se excluyen también Baleares y Canarias. Por tanto, sí hay una cierta organización del tamaño de las ventas sobre el territorio que tiende a agrupar altos/altos y bajos/bajos. El enorme peso de las dos grandes provincias tapa ese hecho. El mapa LISA muestra una especial concentración del patrón en el norte del interior peninsular. Al tiempo destaca la posición de Madrid como una isla con muchas ventas, rodeada por un conjunto de pocas ventas, lo cual rompe el patrón. El examen de los valores de los índices bilaterales de las ventas apunta la ausencia de un patrón, incluso si se elimina a los *outsider* (Madrid y Barcelona).



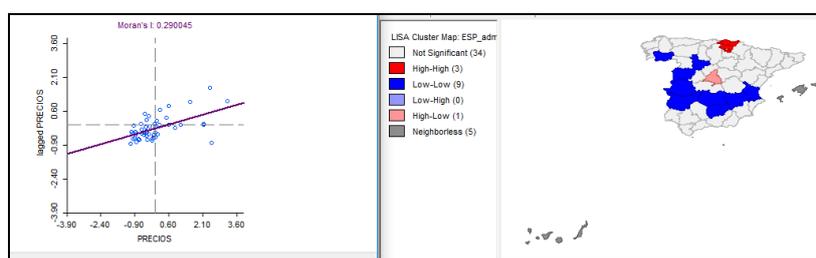
Fuente: elaboración propia

No obstante, es digno de reparar en algunos de los mapas LISA. Los correspondientes a ventas-PIB\_pc, antes y después de eliminar a Madrid y Barcelona, generan tres agrupamientos llamativos. De un lado, en la meseta sur, más el Norte de Andalucía se delimita un amplio Clúster de provincias más pobres que la media con bajo número de ventas; mientras que en la Andalucía mediterránea se alinean provincias con muchas ventas y poco producto per cápita. Justo lo contrario ocurre en el Noroeste peninsular, con pocas ventas (salvo Barcelona) y un PIB\_pc por encima de la media. Los LISA de ventas con precios, antes y después de la eliminación, definen una amplia área interior de azules (bajo/bajo).

En relación a las ventas ponderadas por la población se tiene que el mapa de dispersión de Moran señala dos valores atípicos (Málaga y Alicante), al presentar valores muy altos de ventas\_pc. Los LISA inciden en las consideraciones anteriores: subrayan la asociación bajo/bajo de la franja Extremadura/Castilla-Mancha y la división de Andalucía en dos (interior y

costa). Sin embargo, el LISA ventas\_pc-PIB\_pc matiza el bajo-alto que se apuntaba arriba a propósito del Noroeste: aquí se aprecia un agrupamiento de alta densidad de las ventas y producto bruto per cápita elevado.

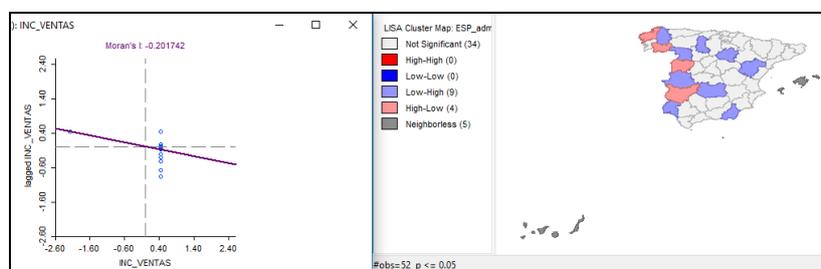
El índice unilateral de los precios es uno de los pocos casos de autocorrelación significativa: 0,29. Asocia provincias y vecinos con precios altos/altos y bajos/bajos. En este caso tenemos 5 valores atípicos (Madrid, Vizcaya, Guipúzcoa y, en menor medida, Baleares y Barcelona). La supresión de las mismas reduciría el índice de Moran a 0,19. La influencia de unas y otras se contrarresta. A su vez, el mapa LISA destaca, de nuevo, el carácter de isla en el centro peninsular de Madrid. El País Vasco forma otra isla en el Norte. Se repite en el Sur interior la franja bajo/bajo.



Fuente: elaboración propia

El índice bilateral de precios con PIB\_pc es moderado: 0.345. De tal modo, ajusta la variable precios altos o bajos con la retardada PIB\_pc alto o bajo. El LISA incide en varias de las consideraciones anteriores: la organización del Sur interior en torno al bajo-bajo, de la costa andaluza sobre el esquema precio alto-renta baja y del Noroeste peninsular en torno al alto-alto.

El incremento de las ventas muestra cierta dependencia espacial: -0.202, de modo que la agrupación es un tanto paradójica, pues junta provincias con conductas disímiles: provincias con incrementos altos con provincias vecinas con incrementos bajos (o incluso negativos) y viceversa. Esta situación la refleja bien el LISA con forma de tablero de ajedrez. En este caso pesan mucho en la configuración del índice los valores negativos, que aparecen en el diagrama como atípicos.

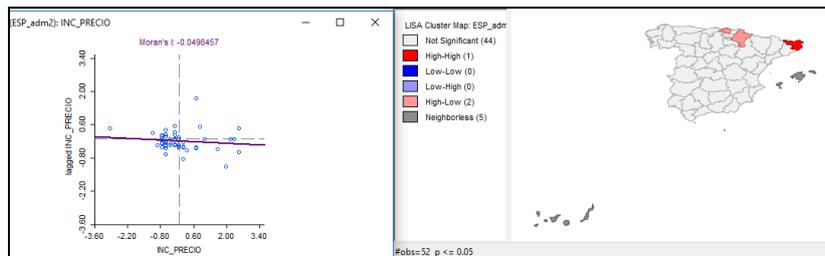


Fuente: elaboración propia

El incremento de las ventas, asimismo, se interrelaciona, aunque con un valor muy moderado, con el precio: 0,137. Las ventas crecen más en áreas con

precios altos. También el índice es significativo (0,198) en áreas con un PIB\_pc más alto, si bien esta regla, en términos generales, se cumple bien en el Noroeste, frente a Andalucía, donde se produce la asociación ventas altas y producto interior bajo.

Por último, los índices unilateral y bilaterales de incremento de precios son insignificantes.

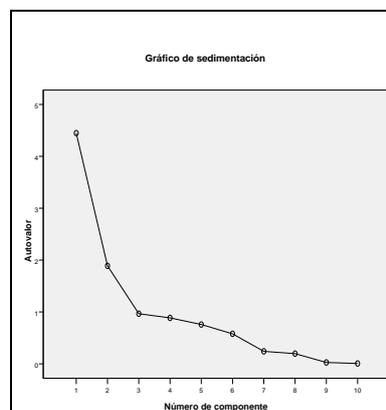


Fuente: elaboración propia

## 5.4.- ANÁLISIS MULTIVARIBLE

En orden a cerrar la mirada sobre el comportamiento por provincias de las principales variables del mercado inmobiliario, en el presente epígrafe se abordan dos cuestiones. Primero, se somete al conjunto de variables sobre las que venimos trabajando a un factorial que identifica las dimensiones fundamentales y a raíz de éste, segundo, se obtiene un agrupamiento de las provincias en conglomerados. El primer paso sirve para explicar y el segundo para clasificar y tipologizar.

Para hacer el análisis factorial se adopta el método de los componentes principales (con rotación varimax). El abanico inicial de 10 variables se reduce a 2 factores. Bastaría con extraer solo dos factores (los correspondientes a los autovalores mayores que uno), pero el diagnóstico no es favorable ya que arroja bajas comunalidades para muchas variables y la matriz residual da mayoría de valores superiores a 0,05. Ambos problemas se solventan tomando cuatro factores. Explican el 82% de la varianza: 44,48% el primero, 18,9% el segundo y casi un 20% los dos últimos.

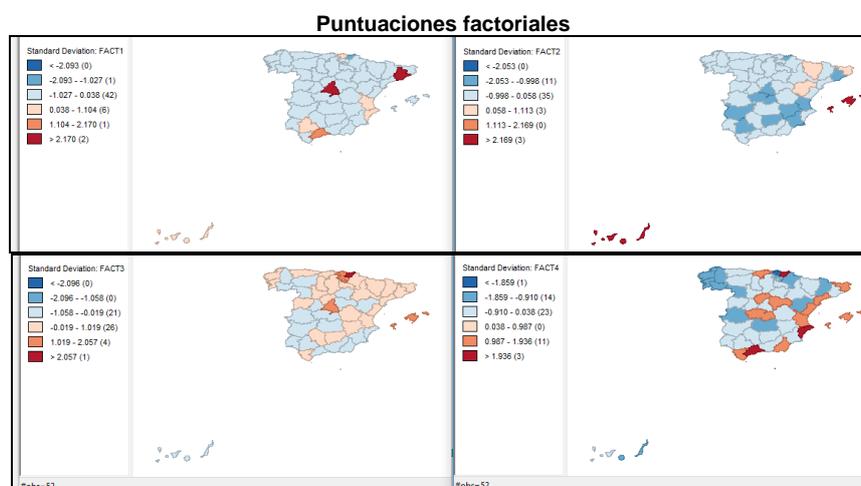


En base a la matriz de componentes rotados, el significado de cada uno de los factores se sintetiza como sigue:

- Los componentes que más destacan en el primero son las ventas y el incremento de precios. Es decir, en él sobresalen las provincias con mayor volumen de transacciones y que han registrado mayor dinamismo en los precios.
- Las saturaciones en el segundo sirven para asociarlo a la influencia del turismo, ya que coloca en las primeras posiciones a las provincias con mayor densidad turística (pernoctaciones\_pc y plazas hoteleras per cápita), así como a pernoctaciones.
- El tercero es un factor de desarrollo económico: mayor PIB\_pc, asociado a los precios más elevados y más alto dinamismo en el volumen de compraventas.
- El cuarto, en fin, subraya la densidad de las ventas, esto es, el volumen de las mismas ponderado por la población.

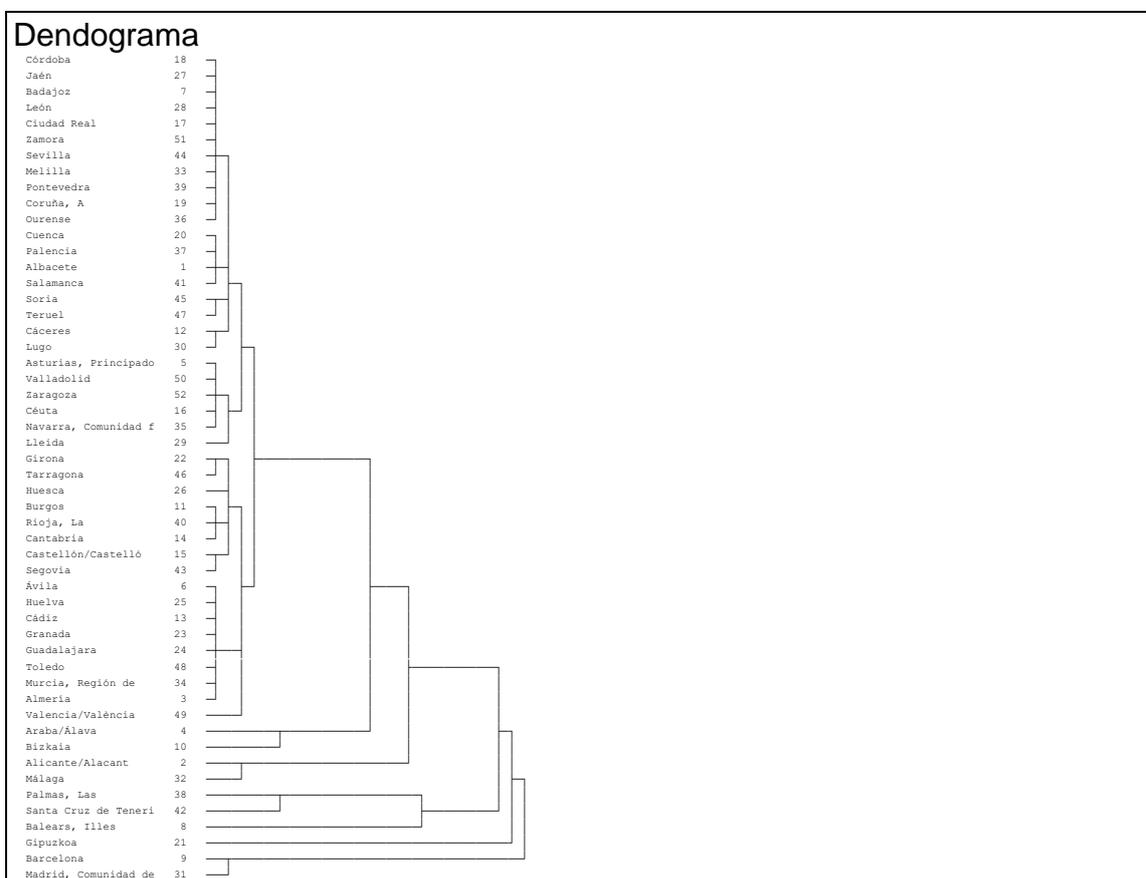
Matriz de componentes rotados(a)				
	Componente			
	1	2	3	4
Ventas	0,872923914	-0,104020104	0,234379651	0,360641993
Ventas_pc	0,147133564	0,256438306	0,083329877	0,885660971
Precio	0,392590297	0,115100699	0,819249375	0,065662116
Inc_ventas	0,0922342	-0,056104618	0,708497106	0,300108521
Inc_precio	0,775725685	0,398734078	0,163790922	-0,168191132
PIB_pc	0,021163392	0,012998206	0,802578542	-0,106724476
Pernoctaciones	0,552399621	0,670925027	0,250090748	0,283179073
Pernoctaciones_pc	0,157084319	0,885004745	0,158538694	0,251000266
Hoteles_pc	0,139900842	0,846569364	-0,197639275	0,006005564
Hoteles	0,78888804	0,468014107	0,059255258	0,142337706

Fuente: elaboración propia



Fuente: elaboración propia

La información contenida en los cuatro mapas anteriores se puede sumar en uno mediante un análisis de Clúster: método de conglomerados jerárquicos, vinculación intergrupos, distancia euclídea al cuadrado. A partir del dendograma identificamos 7 agrupamientos más o menos homogéneos hacia dentro y heterogéneos entre sí.

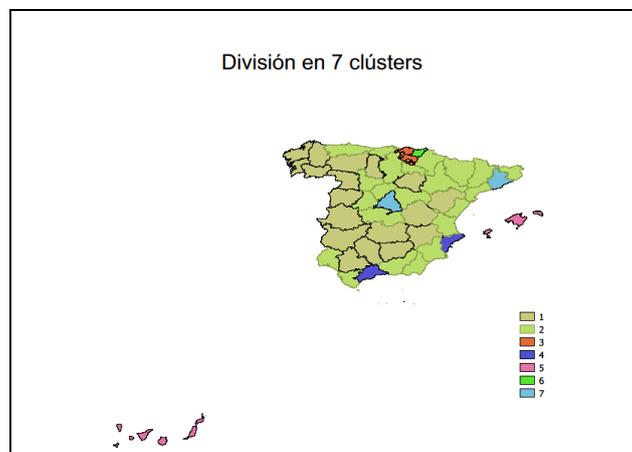


Fuente: elaboración propia

- Clúster 1: formado por 19 provincias (Galicia, meseta occidental y Sur interior). Dentro del grupo es posible identificar varios subgrupos, siendo el mayoritario el formado por las provincias gallegas y el Sur interior. Arroja, en general, valores negativos en los cuatro factores<sup>19</sup>. En particular, presenta un perfil pobre (bajo nivel de producto per cápita) y dinámica lenta de las ventas.
- Clúster 2: integra 23 provincias (gran parte de la España costera, más el interior Norte y Noroeste). Se subdivide, a su vez, en tres: la Andalucía marítima, grandes provincias interiores (Navarra, Valladolid y Zaragoza) y Burgos-Cantabria. Como el anterior, en un conglomerado con valores moderados, cercanos a la media.
- Clúster 3: los forman en solitario Vizcaya y Álava. Se caracteriza sobre el factor 3: elevado producto bruto per cápita y baja densidad de las compraventas, si bien éstas registran un buen incremento.

<sup>19</sup> Cada factor es una variable con media cero y varianza uno.

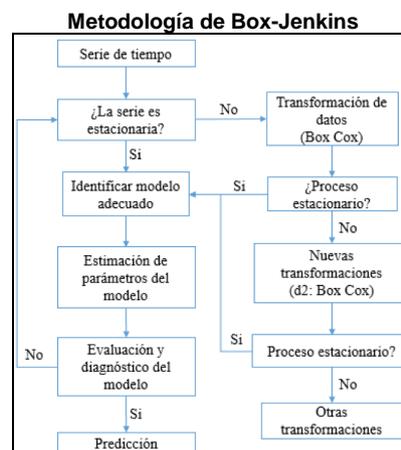
- Clúster 4: Alicante y Málaga. Volumen importante de transacciones (en total y en relación a la población), con alta dotación de plazas hoteleras y precios altos.
- Clúster 5: archipiélagos. En realidad, el conglomerado es bastante heterogéneo, toda vez que Baleares se mueve entre éste y el clúster 7. Sobresale, con mucho, en densidad turística, muy por encima del conglomerado cuarto.
- Clúster 6: Guipúzcoa en solitario. Es un caso excepcional, con sendos valores muy altos en el tercer (PIB\_pc e incremento de las ventas) y en el cuarto factor (ventas\_pc).
- Clúster 7: Madrid y Barcelona. Dos casos atípicos, que se distinguen, sobre todo, por el volumen de las transacciones, el nivel de precios y la riqueza relativa.



Fuente: elaboración propia

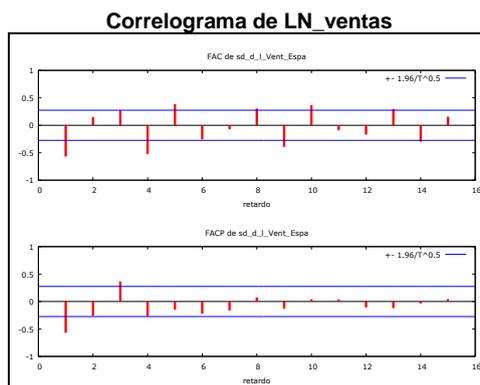
## 5.5.- SERIES TEMPORALES

En el presente epígrafe nos centraremos en el examen de las dos series fundamentales: compraventas y precios (€/m<sup>2</sup>). En particular, buscamos generar sendos modelos que permitan establecer predicciones sobre su comportamiento futuro, tanto en el total nacional como en la CM. Para ello se sigue la metodología ARIMA de Box-Jenkins.



## Compraventas-España

La serie no es estacionaria ni en media ni en varianza. Por tanto, se toman logaritmos naturales y primeras diferencias en la parte regular y en la parte estacional. El correlograma resultante muestra que ambas transformaciones dan una serie estacionaria. El contraste de Dickey-Fuller Aumentado (DFA) lo confirma al rechazar la hipótesis nula de existencia de raíz unitaria a un nivel de significación del 0,05.



Fuente: elaboración propia

A partir del correlograma se identifica el modelo, estableciendo los órdenes  $p$ ,  $q$ ,  $P$  y  $Q$ . En los primeros retardos de la FAC se recoge la estructura regular, mientras que la estructura estacional se corresponde con el retardo 4 y siguientes. Se observa un valor significativo en el retardo 1 y se anula en los siguientes, a la vez que la FACP decae rápidamente. El valor significativo en el 4 de la FAC decae aprisa, al tiempo que en la FACP es significativo y luego se anula. La combinación hace presumir un modelo ARIMA  $(0,1,1)(1,1,0)_4$ . También son posibles otros como  $(1,1,1)(1,1,1)_4$ ,  $(0,1,1)(0,1,1)_4$ ,  $(0,1,1)(1,1,1)_4$ ,  $(1,1,1)(1,1,0)_4$  y el  $(1,1,1)(0,1,1)_4$ . También se examinará el  $(1,1,0)(1,0,0)_4$  destacado por el modelizador experto de SPSS. En el cuadro siguiente se inserta la comparativa. Se utilizan los criterios de Schwarz (BIC) y Akaike (AIC) y, asimismo, se determina si los coeficientes son significativamente distintos de cero a un nivel de significación del 0,05 y si cumplen las condiciones de estacionariedad e invertibilidad (los módulos de las raíces del polinomio autorregresivo y del polinomio de medias móviles son, respectivamente, mayores que 1). De los tres modelos cuyos coeficientes son significativos, nos detenemos en el examen de los dos modelos con menor BIC y menor AIC.

Comparación de modelos				
Modelo	BIC	AIC	Coefficientes	Raíz > 1
$(0,1,1)(1,1,0)_4$	-28,20	-34,0	Sí	Sí
$(0,1,1)(1,1,1)_4$	-24,29	-32,01	No	Sí
$(0,1,1)(0,1,1)_4$	-27,31	-33,11	Sí	Sí
$(1,1,1)(1,1,0)_4$	-27,14	-34,87	No	Sí
$(1,1,1)(1,1,1)_4$	-23,29	-32,95	No	Sí
$(1,1,1)(0,1,1)_4$	-26,84	-34,57	No	Sí
$(1,1,0)(1,0,0)_4$	-38,91	-44,94	Sí	Sí

Fuente: elaboración propia

– Modelo ARIMA (0,1,1)(1,1,0)<sub>4</sub>

Gretl ofrece el siguiente output.

Modelo 1: ARIMA, usando las observaciones 2005:2-2017:4 (T = 51)  
 Variable dependiente: (1-L)(1-Ls) I\_Vent\_Espa  
 Desviaciones típicas basadas en el Hessiano

	Coefficiente	Desv. Típica	Z	Valor p	
Phi_1	-0.444647	0.119293	-3.7274	0.00019	***
theta_1	-0.473487	0.107638	-4.3989	0.00001	***
Media de la vble. dep.	0.002016	D.T. de la vble. dep.		0.221488	
media innovaciones	0.004490	D.T. innovaciones		0.161599	
Log-verosimilitud	19.99910	Criterio de Akaike		-33.99820	
Criterio de Schwarz	-28.20272	Crit. De Hannan-Quinn		-31.78358	

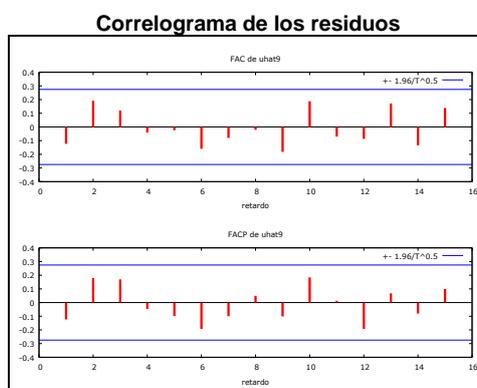
  

		Real	Imaginaria	Módulo	Frecuencia
AR (estacional)					
	Raíz 1	-2.2490	0.0000	2.2490	0.5000
MA					
	Raíz 1	2.1120	0.0000	2.1120	0.0000

Los coeficientes son significativamente distintos de cero. Se ha obviado la estimación del término independiente, ya que no cabe rechazar la hipótesis nula de  $C = 0$ .

Los módulos de las raíces de los polinomios autorregresivo y de medias móviles son mayores que 1, por lo que se cumplen, respectivamente, las condiciones de estacionariedad e invertibilidad.

A su vez, el análisis de los residuos de modelo contrasta la normalidad de los mismos (según los cuatro índices que ofrece el programa: Jarque-Bera, Shapiro-Wilk, Lilliefors y Doornik-Hansen). El correlograma prueba que no hay autocorrelación, igual que el estadístico de Box-Ljung (calculado para distintos retardos).



Fuente: elaboración propia

En conclusión, el proceso estimado corresponde a:

$$(1 + 0,444647L^4)\Delta\Delta\ln(\text{ventas})_t = (1 - 0,473487L)a_t$$

– Modelo ARIMA (1,1,0)(1,0,0)<sub>4</sub>

La estimación es la siguiente:

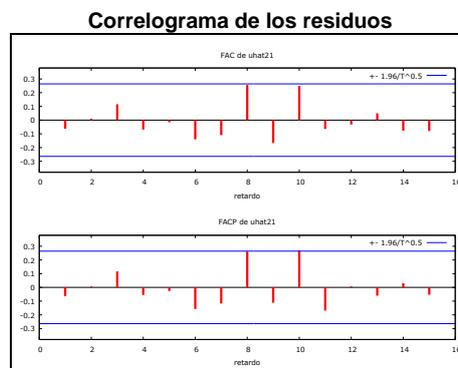
Modelo 2: ARIMA, usando las observaciones 2004:2-2017:4 (T = 55)  
 Variable dependiente: (1-L) I\_Vent\_Espa  
 Desviaciones típicas basadas en el Hessiano

	Coefficiente	Desv. Típica	Z	Valor p	
phi_1	-0.703291	0.101356	-6.9388	<0.00001	***
Phi_1	0.402554	0.132131	3.0466	0.00231	***
Media de la vble. dep.	-0.004996		D.T. de la vble. dep.		0.281460
media innovaciones	-0.003891		D.T. innovaciones		0.150090
Log-verosimilitud	25.46848		Criterio de Akaike		-44.93695
Criterio de Schwarz	-38.91495		Crit. De Hannan-Quinn		-42.60820

		Real	Imaginaria	Módulo	Frecuencia
AR	Raíz 1	-1.4219	0.0000	1.4219	0.5000
AR (estacional)	Raíz 1	2.4841	0.0000	2.4841	0.0000

Los coeficientes son significativos y los módulos de las raíces son mayores que 1. El análisis de los residuos contrasta la normalidad y no existencia de correlación serial.



Fuente: elaboración propia

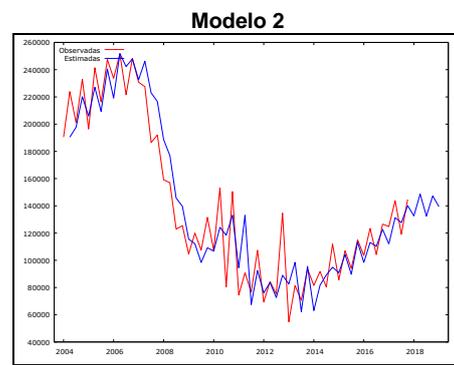
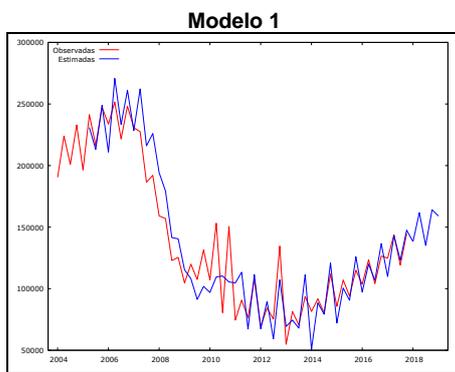
El modelo estimado corresponde a:

$$(1 + 0,703291L)(1-0,402554L^4)\Delta\ln(\text{ventas})_t = a_t$$

Con sendos modelos, una vez validados, solo resta proceder a establecer las predicciones para un espacio razonable de tiempo (en este caso, 2018-T1 a 2019-T1).

Proyección de las compraventas, España		
	Modelo 1	Modelo 2
2018-T1	138.282	132.619
2018-T2	161.736	148.666
2018-T3	135.120	132.422
2018-T4	164.129	147.283
2019-T1	159.031	139.412

Fuente: elaboración propia

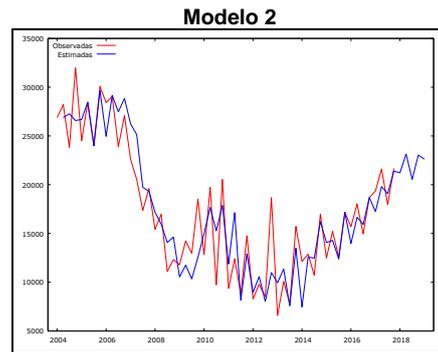
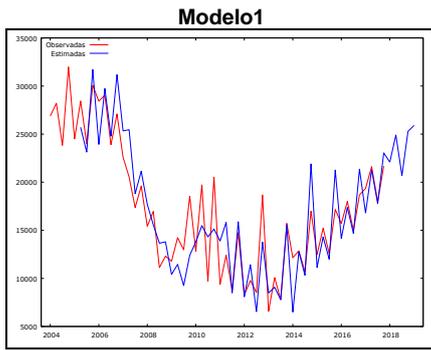


### Compraventas-Comunidad de Madrid

Repetimos el procedimiento para la Comunidad de Madrid. A fin de no alargar innecesariamente el texto, la exposición se limita a presentar los resultados de la predicción. Los dos modelos ARIMA que mejor se ajustan son:  $(0,1,1)(1,1,0)_4$  y  $(1,1,0)(1,0,0)_4$ . El primero, a su vez, es el que mejor cuadra con el correlograma de la variable transformada. Ambos cumplen las condiciones de validación: coeficientes significativamente distintos de cero, módulos de las raíces mayores que uno, normalidad de los residuos y no existencia de autocorrelación.

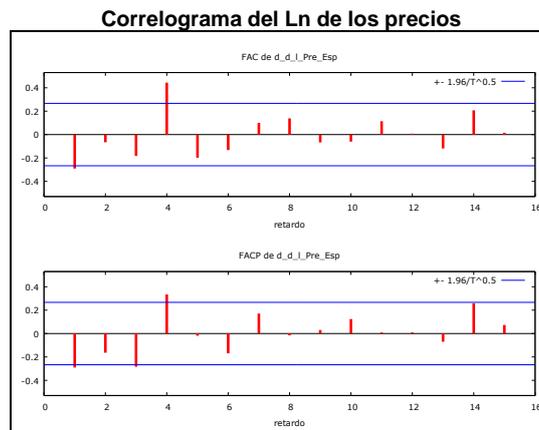
Proyección de las compraventas, Comunidad de Madrid		
	Modelo 1	Modelo 2
2018-T1	22.089	21.215
2018-T2	24.905	23.142
2018-T3	20.693	20.549
2018-T4	25.278	23.040
2019-T1	25.909	22.624

Fuente: elaboración propia



## Precios-España

Al contrario que la serie de las compraventas, la serie del precio no tiene un componente estacional: las medias trimestrales son muy parecidas. Por ello, para conseguir estacionariedad, se diferencia dos veces el logaritmo neperiano de la parte regular.



Fuente: elaboración propia

La lectura de la FAC y la FACP sugiere un modelo ARIMA (0,2,1)(1,0,0)<sub>4</sub>. También, entre otros posibles, está el (1,2,1)(1,0,0)<sub>4</sub>. El primero, a su vez, es el seleccionado por el modelizador experto de SPSS, mientras que el segundo ofrece valores ligeramente superiores al anterior en los criterios BIC y AIC.

– Modelo ARIMA (0,2,1)(1,0,0)<sub>4</sub>

Los datos de la estimación son los siguientes:

Modelo 1: ARIMA, usando las observaciones 2004:3-2017:4 (T = 54)

Variable dependiente:  $(1-L)^2 I\_Pre\_Esp$

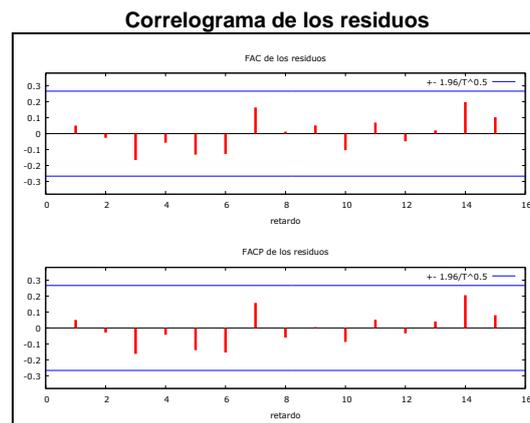
Desviaciones típicas basadas en el Hessiano

	<i>Coefficiente</i>	<i>Desv. Típica</i>	<i>Z</i>	<i>Valor p</i>	
Phi_1	0.462973	0.138426	3.3445	0.00082	***
theta_1	-0.303156	0.173516	-1.7471	0.08061	*
Media de la vble. dep.	-0.000798	D.T. de la vble. dep.		0.011088	
media innovaciones	-0.000670	D.T. innovaciones		0.009244	
Log-verosimilitud	175.7757	Criterio de Akaike		-345.5513	
Criterio de Schwarz	-339.5844	Crit. de Hannan-Quinn		-343.2501	

	<i>Real</i>	<i>Imaginaria</i>	<i>Módulo</i>	<i>Frecuencia</i>
AR (estacional)				
Raíz 1	2.1600	0.0000	2.1600	0.0000
MA				
Raíz 1	3.2986	0.0000	3.2986	0.0000

Los coeficientes son significativamente distintos de cero, los módulos de las raíces son mayores que 1. No hay autocorrelación serial y los residuos se distribuyen de acuerdo con el supuesto de normalidad, si bien lo hacen según la W de Shapiro-Wilk y el contraste de Lilliefors, pero no según el Jarque-Bera.



Fuente: elaboración propia

El modelo estimado se expresa así:

$$(1 - 0,462976L^4)\Delta^2\ln(\text{precios}) = (1 - 0,303156)a_t$$

– Modelo ARIMA (1,2,1)(1,0,1)<sub>4</sub>

La estimación:

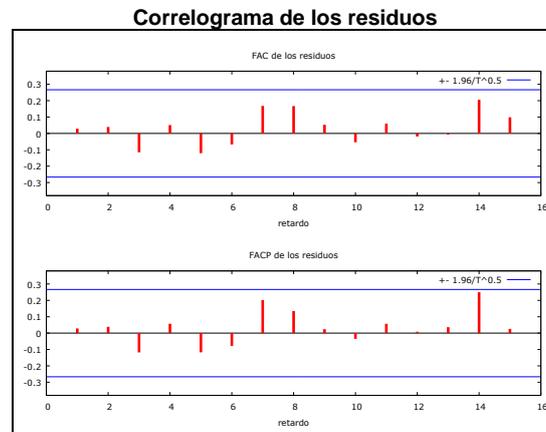
Modelo 2: ARIMA, usando las observaciones 2004:3-2017:4 (T = 54)  
Variable dependiente: (1-L)<sup>2</sup> L\_Pre\_Esp  
Desviaciones típicas basadas en el Hessiano

	<i>Coefficiente</i>	<i>Desv. Típica</i>	<i>Z</i>	<i>Valor p</i>	
phi_1	0.445526	0.250476	1.7787	0.07529	*
theta_1	-0.729933	0.175656	-4.1555	0.00003	***
Theta_1	0.432202	0.123554	3.4981	0.00047	***
Media de la vble. Dep.	-0.000798	D.T. de la vble. dep.		0.011088	

media innovaciones	-0.001201	D.T. innovaciones	0.009335
Log-verosimilitud	175.3579	Criterio de Akaike	-342.7159
Criterio de Schwarz	-334.7599	Crit. de Hannan-Quinn	-339.6476

		<i>Real</i>	<i>Imaginaria</i>	<i>Módulo</i>	<i>Frecuencia</i>
AR					
	Raíz 1	2.2445	0.0000	2.2445	0.0000
MA					
	Raíz 1	1.3700	0.0000	1.3700	0.0000
MA (estacional)					
	Raíz 1	-2.3137	0.0000	2.3137	0.5000

El modelo es validado, si bien el test de normalidad presenta las mismas limitaciones que en el caso anterior. No hay autocorrelación serial.



El modelo estimado se expresa así:

$$(1 - 0,445526L)\Delta^2\ln(\text{precios}) = (1 - 0,729933L)(1 + 0,432202L^4) a_t$$

La proyección es la siguiente:

<b>Proyección de las precios, España</b>		
	<b>Modelo 1</b>	<b>Modelo 2</b>
2018-T1	1.577	1.575
2018-T2	1.591	1.584
2018-T3	1.608	1.595
2018-T4	1.630	1.610
2019-T1	1.652	1.623

Fuente: elaboración propia

### Precios-Comunidad de Madrid

Para la CM trabajamos, previa validación, con los siguientes modelos: ARIMA (0,2,1)(0,0,0)<sub>4</sub> y ARIMA (1,2,0)(0,0,0)<sub>4</sub>.

Proyección de las precios, Comunidad de Madrid		
	Modelo 1	Modelo 2
2018-T1	2.397	2.402
2018-T2	2.440	2.451
2018-T3	2.482	2.500
2018-T4	2.527	2.549
2019-T1	2.569	2.599

Fuente: elaboración propia

## 5.7.- VECTORES AUTORREGRESIVOS (VAR)

Antes de cerrar el capítulo merece la pena hacer alguna consideración adicional y, asimismo, sumar una nueva proyección de las series, que sirva de complemento a los obtenidos por el método ARIMA. Para ello se acude a los modelos VAR.

Se constata, en primer lugar, que las series de ventas y precios, de España y de la Comunidad de Madrid, no están cointegradas, esto es, no se mueven conjuntamente a lo largo del tiempo. No hay entre ellas una relación de equilibrio a largo plazo. No están cointegradas toda vez que no son estacionarias de orden 1 y, a la vez, la combinación de ellas es estacionaria de orden cero [I (0)]. Tanto el test de Granger como el de Johansen contrastan esta importante conclusión.

Por otra parte, la técnica del VAR suele tener un buen comportamiento en materia de predicción. En la tabla que sigue se resumen las proyecciones. Los modelos están estimados aplicando 4 rezagos para España y 5 para la CM. Si bien no todos los coeficientes son significativamente distintos de cero, la prueba de significación conjunta (valor de la F) es aceptable. Los resultados se mueven en la órbita de los estimados en el epígrafe anterior, aunque en la banda inferior.

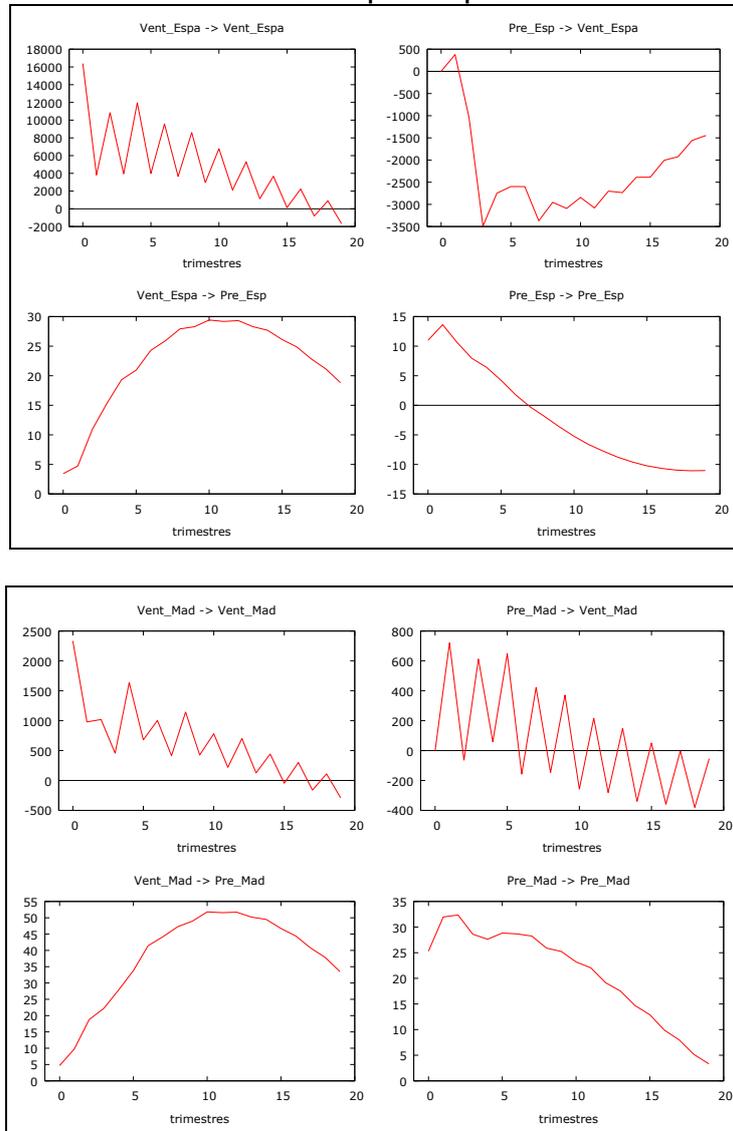
Proyecciones según el VAR				
	Ventas Espa	Ventas CM	Precios Esp	Precios CM
2018-T1	132.762	20.032	1.571	2.388
2018-T2	149.295	21.848	1.586	2.426
2018-T3	135.004	19.186	1.600	2.455
2018-T4	150.638	21.522	1.617	2.485
2019-T1	139.820	19.611	1.630	2.508

Fuente: elaboración propia

La técnica VAR, aparte las predicciones, ofrece un resultado de gran interés, la función impulso-respuesta. Toda la información pertinente se resume en los dos gráficos que siguen. Vemos que un aumento en las compraventas en el trimestre x tiene un efecto positivo en las del trimestre x+1 y siguientes, siguiendo una propagación decreciente. El zigzagueo de la curva recoge bien la estacionalidad de la serie. De otro lado, el aumento de las ventas ejerce una presión hacia arriba sobre los precios durante varios trimestres hasta que, unos 10 trimestres más tarde, empieza a declinar. Un aumento de los precios en el trimestre x, por su parte, tiene un efecto positivo en los precios del trimestre

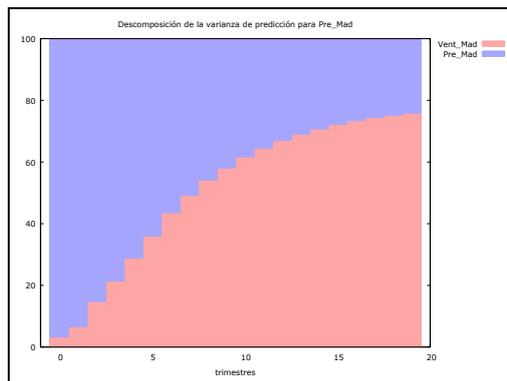
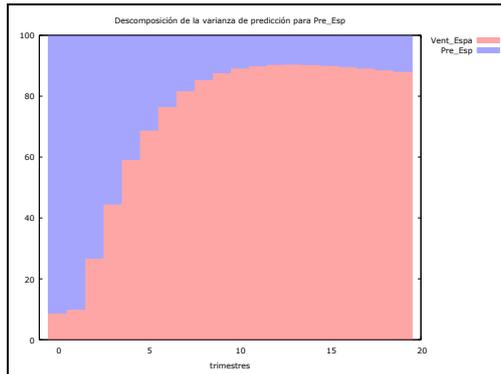
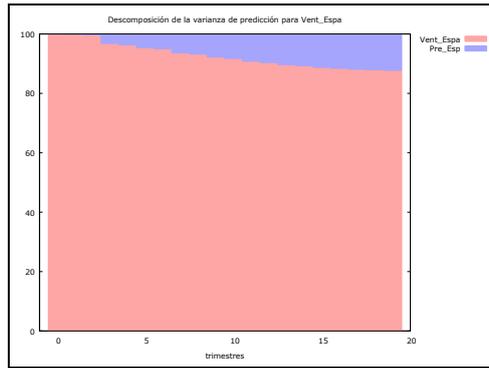
$x+1$  y siguientes, hasta el sexto, según una secuencia descendente. También influye positivamente en las ventas del primer trimestre posterior.

### Gráficos de impulso-respuesta



Fuente: elaboración propia

Por último, la descomposición de la varianza muestra que los precios influyen poco en la desviación típica del error de predicción de las compraventas. En cambio, éstas tienen una influencia muy elevada en la desviación de los precios, una vez se rebasa el retardo. Por lo tanto, es la dinámica de las transacciones la que ejerce un fuerte liderazgo.



## 6.- PARQUE DE VIVIENDA: ESTADO DE CONSERVACIÓN

### 6.1.- REHABILITACIÓN EDIFICATORIA

Cuando hablamos de rehabilitación nos referimos, dicho de manera muy sumaria, a la actuación sobre los edificios a fin de prolongar su vida útil y/o mejorar sus prestaciones. Esto, al hilo de los distintos planes públicos de fomento de la rehabilitación, se ha venido concretando en tres líneas de intervención:

- Conservación, mantenimiento y reparación.
- Supresión de barreras arquitectónicas y mejora de la accesibilidad.
- Aumento de la eficiencia en el consumo de recursos, especialmente mejora de la eficiencia energética.

A falta de estudios específicos sobre el estado de la edificación, para acercarnos al asunto en las páginas que siguen nos detenemos en el examen de las distribuciones de las viviendas según año de construcción, estado de conservación y disponibilidad de ascensor. La fuente con la que se cuenta es el Censo de Vivienda de 2011.

En el total nacional se contabilizan 9,7 millones de edificios residenciales (edificios destinados exclusiva o mayoritariamente a vivienda). La edad media es alta: 43 años, en 2011. Las construcciones más antiguas (anteriores a 1900) tienen un peso elevado y aproximadamente la mitad datan de antes de 1975. En particular, si tomamos como año de corte 1980<sup>20</sup>, se tiene que el 56% de los edificios están construidos antes, buena parte de ellos entre 1950 y 1980. En términos de viviendas: el total asciende a 25,2 millones. En este caso, la edad media es algo inferior (36 años) y, en particular, el 54% se levantaron antes de 1980. Se observa que son las viviendas vacías las más envejecidas (41 años) frente a las principales (35 años). Ello se debe al mayor peso de las residencias desocupadas en las áreas rurales.

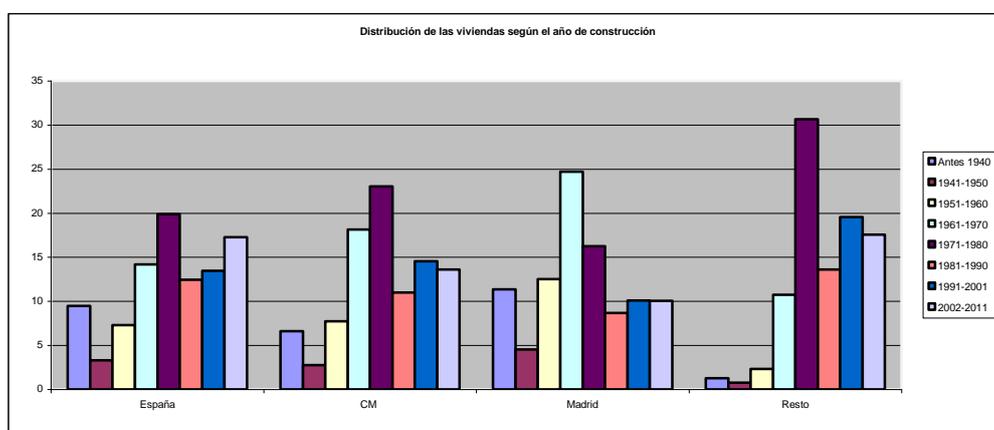
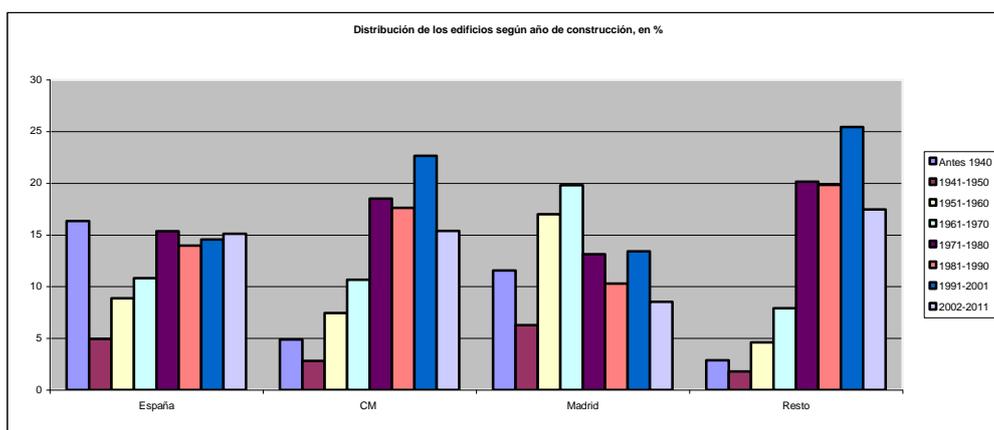
En la Comunidad de Madrid, a finales de 2011, el Censo registra un total de 559.000 edificios. La edad media es sensiblemente inferior al referente nacional: 31 años. Menos de la mitad del parque es anterior a 1980: el 44%. Por viviendas, las distancias se aminoran. El total asciende a 3,7 millones de unidades, cuya edad media es de 35 años, el 52% son anteriores a 1980. Se repite el contraste entre viviendas principales y vacías.

Por lo que respecta a la ciudad de Madrid se tiene que aloja un total de 129.000 edificios. Se produce un fuerte contraste entre la capital y el resto de municipios. En el segundo ámbito se localizan 430.000 edificios. La ratio viviendas/edificio es, respectivamente, 12 y 3. Ello se explica tanto porque en el aglomerado formado por el resto de municipios son más frecuentes tanto las

---

<sup>20</sup> Las características constructivas de los edificios dependen de forma destacada de la normativa técnica existente en el año en que son construidos. En 1977 se aprobaron las Normas Básicas de Edificación, que eran obligatorias, y las Normas Tecnológicas de Edificación, que eran voluntarias. Las primeras dieron lugar a la NBE-CT 79 sobre condiciones térmicas de los edificios y requería un mínimo aislamiento térmico. De ahí se consolidó el estándar del aislamiento en cámaras de fachadas y cubiertas. En 2006 se aprobó el Código Técnico de la Edificación, que introdujo nuevas y significativas exigencias en materia de eficiencia energética.

viviendas unifamiliares como los edificios de vivienda colectiva de pocas alturas. Por otra parte, el parque de la capital es más viejo (edad media de los edificios: 44 años, frente a 28 años en el resto). En la ciudad pesan mucho los edificios construidos antes de 1940 y los construidos entre 1940 y 1970. Es así que el 68% de los inmuebles se alzaron antes de 1980, mientras que en el resto de municipios lo mismo ocurre con el 37%. En términos de viviendas se reproducen los anteriores contrastes. La capital absorbe 1,5 millones y el resto 1,3 millones. Luego la balanza se inclina ligeramente del lado de la primera. La edad media del parque se eleva a 42 años en Madrid y a 27 en el resto de municipios.

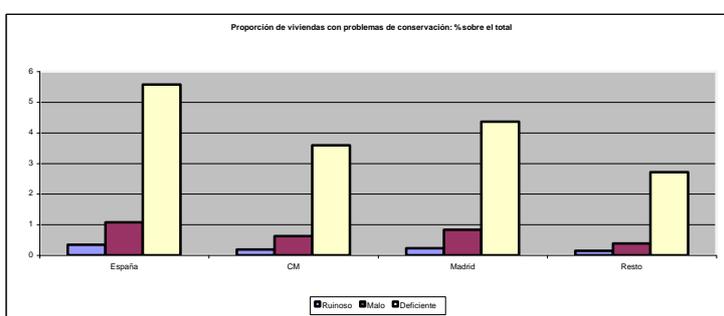
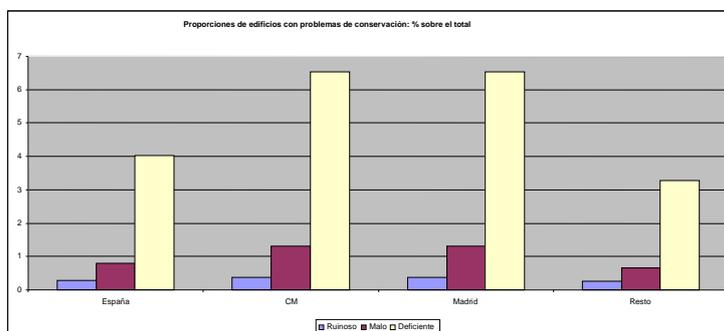


Fuente: Censo 2011 (INE)

Aunque el Censo también indaga el estado de conservación del edificio, el dato en sí mismo parece poco sólido, dicho sea en términos técnicos. No parece que una encuesta generalista sea un buen camino para extraer cifras solventes. En todo caso, ofrecen un indicio.

Según el Censo, un décimo de los edificios presenta alguna anomalía. De ellos, la gran mayoría presenta solo deficiencias, pero su estado no es ni ruinoso ni malo. En la CM el índice es bastante mejor, pues los problemas afectarían a tan solo el 5% del parque. Mientras en Madrid, la proporción se eleva casi a un décimo, por lo que en el resto el índice es tan solo de un 4%. La misma

información desagregada por viviendas no muestra variaciones dignas de mención. Sí es relevante el hecho de que los peores índices se producen respecto de las viviendas vacías, seguidas por las segundas residencias.



Fuente: Censo de 2011 (INE)

Según el Censo, en 2011, en España había más de 6 millones de edificios de edificios residenciales de 2 y más alturas sin ascensor. El grueso se concentra en 2 alturas: menos del 1% del total de edificios de 2 plantas sobre rasante disponen de él. Pero también es muy significativo el volumen, en absolutos y relativos, de inmuebles de 3, 4 y 5 alturas que carecen de instalaciones elevadoras. La carencia afecta a 11,6 millones de viviendas, de las cuales el grueso se encuentra en edificios de 3, 4 y 5 alturas.

En la CM son 361.000 los edificios que sufren el problema y, en términos de viviendas, asciende a 1.1 millones. A su vez, en el municipio de Madrid el total de edificios de 2 y más alturas sin ascensor asciende a 75.560, con 489.000 viviendas. De tal modo, en el resto de la CM las cantidades, respectivamente, son: 289.000 y 606.000.

Para hacernos una idea de la gravedad de la situación, véase el número de personas de 65 y más años que residen (en 2011) en un edificio de varias plantas sin ascensor:

- España: 3.740.605
- CM: 382.900
- Madrid: 210.280
- Resto municipios: 172.620

	España	Comunidad de Madrid	Madrid	Resto
<b>Construidos (edificios)</b>				
Antes de 1980	5.483.073	247.925	87.492	160.433
Entre 1940 y 1980	3.892.040	220.680	72.558	148.122
Entre 1900 y 1940	797.632	18.967	11.334	7.633
Antes 1900	793401	8.278	3.600	4.678
<b>Construidas (viviendas)</b>				
Antes de 1980	13.636.893	1.685.178	1.61.828	623.350
Entre 1940 y 1980	11.249.497	1.494.381	888.173	608.208
Entre 1900 y 1940	1.345.516	141.956	130.957	10.999
Antes 1900	1.041.880	48.841	42.698	6.143
<b>Estado de conservación (edificios)</b>				
Ruinoso	55.187	1.626	487	1.139
Malo	171.588	4.503	1.704	2.799
Deficiente	736.551	22.508	8.421	14.087
<b>Estado de conservación (viviendas)</b>				
Ruinoso	87.303	5.455	3.445	2.010
Malo	271.778	18.025	12.705	5.320
Deficiente	1.404.225	103.795	66.775	37.020
<b>Edificios sin ascensor (por plantas)</b>				
2	4.933.074	233.507	25.820	207.687
3	1.019.550	81.096	15.012	66.084
4	215.008	21.068	13.279	7.790
5	110.558	21.029	14.247	6.782
6	36.928	3.513	2.910	602
<b>Viviendas sin ascensor (por plantas del edificio)</b>				
2	5.917.650	294.205	38.925	255.280
3	2.297.385	197.430	63.345	134.085
4	1.502.445	208.830	126.110	82.720
5	1.248.795	318.010	200.710	117.300
6	501.215	66.005	52.065	13.940

Fuente: Censo de 2011 y elaboración propia

La breve descripción anterior muestra, en términos generales, un parque precario, con numerosas sombras, que requiere una intervención amplia y profunda. No es este el lugar para dimensionar las necesidades de rehabilitación, lo que demandaría la realización de estudios específicos. No obstante, sí es posible aproximar una foto preliminar muy tentativa. Para ello se cruza la información censal disponible relativa al año de construcción de los edificios residenciales, el número de plantas sobre rasante y la existencia o no de ascensor.

- El año de construcción da indicios sobre el estado de conservación y el grado de aislamiento de los edificios de los cambios de temperatura. Es significativa a este respecto la clasificación en cinco periodos<sup>21</sup> (<1940, 1940-1960, 1961-1980, 1981-2007 y >2007). Antes de 1940 predomina la edificación tradicional, con muros de fábrica macizos de un cierto grosor, que favorecen una cierta resistencia e inercia térmicas. Entre 1940 y 1960, presidido por el primer ciclo de expansión urbana en bloques, pero con predominio todavía de los sistemas tradicionales. Entre 1960 y 1980, caracterizado por el segundo ciclo de la expansión urbana en bloques, pero que incorpora cambios relevantes en los sistemas constructivos, con predominio del muro de ladrillo de doble hoja con cámara de aire intermedia y carpintería de madera o metálica con malas prestaciones en

<sup>21</sup> Eduardo de Santiago Rodríguez: *La estrategia para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España: metodología y principales resultados*. Ciudad y Territorio, nº 182, Madrid, 1914.

materia de conductibilidad térmica y estanqueidad. Entre 1980 y 2007, después de la NBE-CT/79 y antes de la aplicación obligatoria del CTE, que ya incorporan aislamiento térmico en los muros y bajo la cubierta y predominio de la carpintería de aluminio y acristalamientos gruesos y dobles vidrios.

- Los problemas de accesibilidad de un edificio pueden ser múltiples. Para obviar la casuística, se centra la atención en el aspecto más relevante: la disponibilidad de ascensor. Está claro que a mayor número de alturas sin él, mayor dramatismo presenta la situación.

No es aventurado establecer la hipótesis de a mayor edad del edificio, más probabilidad de encontrar deficiencias estructurales y funcionales. En particular, habrá que hacer mayor énfasis en las construcciones anteriores a 1980. Por otra parte, sea cual sea la edad, el conjunto de edificios de 2 y más alturas sin ascensor conforma por sí solo un paquete bien definido que requiere atención, tanto más cuantas más plantas. En tercer lugar, a primera vista merecen más atención las viviendas principales que las vacías y las segundas residencias. No obstante, hay que considerar que un objetivo prioritario de la política debe ser favorecer la puesta en uso de un buen número de las residencias vacías. Por otra parte, si se rehabilita el edificio, salvo si se trata de unifamiliares, la intervención alcanzará tanto a las principales como a las no principales. Por todo ello, está justificada la expresión “a primera vista”, pues en la práctica la distinción reviste una importancia secundaria.

A partir de estas ideas se han confeccionado los cuadros que siguen. En ellos se desgana, para España, CM, Madrid y resto de municipios de la CM, el universo de viviendas según año de construcción, existencia o no de ascensor, número de plantas y tipo de ocupación. Las filas de los cuadros se organizan siguiendo una jerarquía de mayor a menor gravedad, si bien -dada la subjetividad y hasta la arbitrariedad que conlleva- la clasificación tiene un valor descriptivo, nada normativo ni propositivo. Se ha obviado la inclusión de la variable sobre el estado de la edificación, toda vez que, aparte el relativo crédito que nos merece su valor informativo, las viviendas en mala situación ya aparecen reflejadas. Se consideran como rehabilitables todas las unidades en edificios de 2 y más alturas que carecen de ascensor, sea cual sea el año de construcción. En el supuesto de disponer de ascensor solo se consideran como rehabilitables las construidas antes de 1981.

Universo potencial de viviendas rehabilitables, España									
Instalar ascensor	Alturas	A. construcción	Total viviendas	%	Principales	%	No principales	%	% acum prin
Sí	3 y +	<1940	673.990	2,7	443.325	1,8	230.665	0,9	1,8
		1940-1960	872.520	3,5	649.960	2,6	222.560	0,9	4,3
		1961-1980	2.495.645	9,9	1.888.210	7,5	607.435	2,4	11,8
		1981-2007	1.536.590	6,1	1.058.155	4,2	478.435	1,9	16,0
		2008-2011	120.230	0,5	64.000	0,3	56.230	0,2	16,3
	2	<1940	922.130	3,7	517.390	2,1	404.740	1,6	18,3
		1940-1960	742.415	2,9	475.125	1,9	267.290	1,1	20,2
		1961-1980	1.374.020	5,5	944.630	3,7	429.390	1,7	24,0
		1981-2007	2.579.610	10,2	1.879.055	7,5	700.555	2,8	31,4
		2008-2011	299.475	1,2	180.415	0,7	119.060	0,5	32,1
No	Todas	<1940	791.280	3,1	485.845	1,9	305.435	1,2	34,1
		1940-1960	1.050.020	4,2	736.645	2,9	313.375	1,2	37,0
		1961-1980	4.714.880	18,7	3.590.760	14,2	1.124.120	4,5	51,2
		1981-2007	5.444.470	21,6	4.064.305	16,1	1.380.165	5,5	67,3
		Total	23.617.275	93,7	16.977.820	67,3	6.639.455	26,3	

Universo potencial de viviendas rehabilitables, Comunidad de Madrid									
Instalar asce	Alturas	A. construcción	total vivienda	%	Principales	%	No principales	%	% acum prin
Sí	3 y +	<1940	74.400	2,6	58.045	2,0	16.355	0,6	2,0
		1940-1960	122.670	4,2	100.805	3,5	21.865	0,8	5,5
		1961-1980	462.320	16,0	400.930	13,9	61.390	2,1	19,3
		1981-2007	133.345	4,6	117.085	4,0	16.260	0,6	23,4
		2008-2011	8.370	0,3	5.335	0,2	3.035	0,1	23,6
2		<1940	14.445	0,5	9.045	0,3	5.400	0,2	23,9
		1940-1960	27.295	0,9	18.820	0,7	8.475	0,3	24,5
		1961-1980	65.980	2,3	43.630	1,5	22.350	0,8	26,0
		1981-2007	174.485	6,0	144.035	5,0	30.450	1,1	31,0
		2008-2011	11.995	0,4	8.305	0,3	3.690	0,1	31,3
No	Todas	<1940	101.950	3,5	79.345	2,7	22.605	0,8	34,0
		1940-1960	152.865	5,3	123.525	4,3	29.340	1,0	38,3
		1961-1980	663.255	22,9	574.525	19,8	88.730	3,1	58,2
		1981-2007	704.735	24,3	638.655	22,1	66.080	2,3	80,2
		Total	2.718.110	93,9	2.322.085	80,2	396.025	13,7	

Universo potencial de viviendas rehabilitables, ciudad de Madrid									
Instalar ascensor	Alturas	A. construcción	Total viviendas	%	Principales	%	No principales	%	% acum prin
Sí	3 y +	<1940	70.960	4,6	55.715	3,6	15.245	1,0	3,6
		1940-1960	110.145	7,2	90.520	5,9	19.625	1,3	9,6
		1961-1980	236.980	15,5	206.490	13,5	30.490	2,0	23,0
		1981-2007	30.420	2,0	27.395	1,8	3.025	0,2	24,8
		2008-2011	1.330	0,1	890	0,1	440	0,0	24,9
2		<1940	6.355	0,4	4.575	0,3	1.780	0,1	25,2
		1940-1960	12.790	0,8	9.990	0,7	2.800	0,2	25,8
		1961-1980	8.475	0,6	7.025	0,5	1.450	0,1	26,3
		1981-2007	10.555	0,7	9.630	0,6	925	0,1	26,9
		2008-2011	740	0,0	425	0,0	315	0,0	27,0
No	Todas	<1940	96.340	6,3	76.255	5,0	20.085	1,3	31,9
		1940-1960	138.010	9,0	114.480	7,5	23.530	1,5	39,4
		1961-1980	381.785	24,9	334.880	21,9	46.905	3,1	61,3
		1981-2007	363.400	23,7	331.070	21,6	32.330	2,1	82,9
		Total	1.468.285	95,9	1.269.340	82,9	198.945	13,0	

Universo potencial de viviendas rehabilitables, resto de municipios de la CM									
Instalar ascensor	Alturas	A. construcción	Total viviendas	%	Principales	%	No principales	%	% acum prin
Sí	3 y +	<1940	3.440	0,2	2.330	0,2	1.110	0,1	0,2
		1940-1960	12.525	0,8	10.285	0,7	2.240	0,1	0,8
		1961-1980	225.340	14,7	194.440	12,7	30.900	2,0	13,5
		1981-2007	102.925	6,7	89.690	5,9	13.235	0,9	19,4
		2008-2011	7.040	0,5	4.445	0,3	2.595	0,2	19,7
2		<1940	8.090	0,5	4.470	0,3	3.620	0,2	20,0
		1940-1960	14.505	0,9	8.830	0,6	5.675	0,4	20,5
		1961-1980	57.505	3,8	36.605	2,4	20.900	1,4	22,9
		1981-2007	163.930	10,7	134.405	8,8	29.525	1,9	31,7
		2008-2011	11.255	0,7	7.880	0,5	3.375	0,2	32,2
No	Todas	<1940	5.610	0,4	3.090	0,2	2.520	0,2	32,4
		1940-1960	14.855	1,0	9.045	0,6	5.810	0,4	33,0
		1961-1980	281.470	18,4	239.645	15,7	41.825	2,7	48,7
		1981-2007	341.335	22,3	307.585	20,1	33.750	2,2	68,8
		Total	1.249.825	81,6	1.052.745	68,8	197.080	12,9	

Fuente: elaboración propia a partir del Censo de 2011. Todos los porcentajes están calculados sobre el total de viviendas en cada caso.

Se observa que un criterio laxo lleva a incluir la mayor parte del parque de viviendas existentes en el universo potencial. Un criterio significativamente más prudente, como sería acotar el universo a las viviendas principales que necesitan ascensor, más las principales anteriores a 1981 que no lo necesitan, la proporción se situaría en un 51% y un 58% sobre los totales respectivos de España y la CM. La ciudad de Madrid, con un parque más envejecido, escalaría a un 62%, frente al resto de municipios que lo haría a un 48%.

Como continuación de este ejercicio de dimensionar el universo se elabora el siguiente cuadro. En él se desglosan las viviendas principales rehabilitables según el tipo de obras (conservación + eficiencia + accesibilidad, solo accesibilidad y solo conservación + eficiencia). Se abre un segundo escenario,

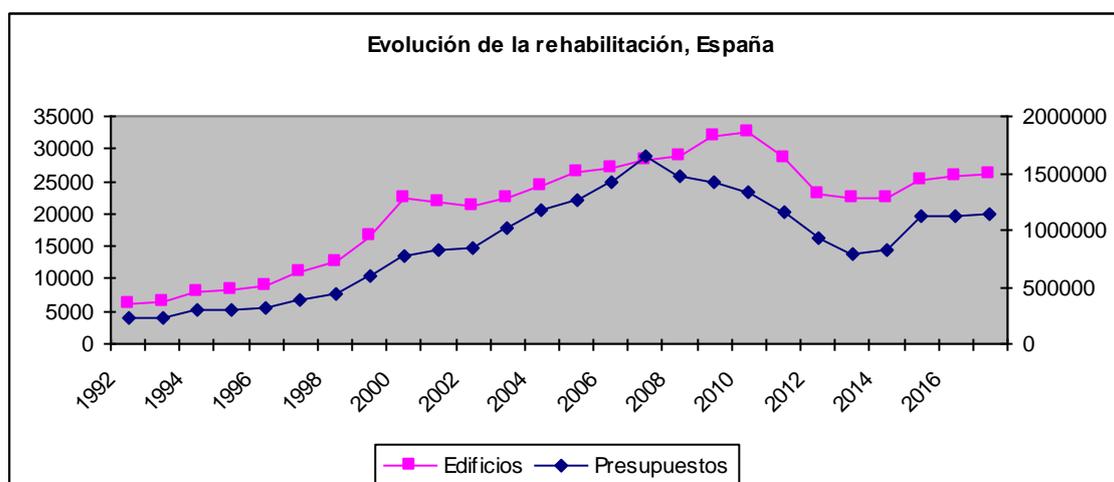
que es el mismo que el primero, pero en el que se opera una manipulación a fin de matizar el sobrepeso que alcanza en el subuniverso de viviendas que necesitan ascensor. Las cantidades se han incrementado en un 10% para incluir un cierto número de viviendas no principales.

Universo potencial de viviendas rehabilitables (sobre Censo de 2011)									
	España	CM	Madrid	Resto	España %	CM %	Madrid %	Resto %	
A+E+C	5.410.504	694.403	411.747	282.656	21,5	24,0	26,9	18,8	
A+E+C	3.499.788	302.236	42.174	260.062	13,9	10,4	2,8	17,3	
E+C	5.294.575	855.135	578.177	276.958	21,0	29,5	37,8	18,5	
Total	14.204.867	1.851.773	1.032.097	819.676	56,3	64,0	67,4	54,6	
A+E+C *	4.345.075	655.081	399.872	255.209	17,2	22,6	26,1	17,0	
A+E+C *	2.367.079	218.449	39.125	182.906	9,4	7,5	2,6	12,2	
E+C *	6.360.005	894.457	590.051	304.405	25,2	30,9	38,5	20,3	
Total *	13.072.159	1.767.987	1.029.048	742.520	51,9	61,1	67,2	49,5	

Fuente: elaboración propia. Los porcentajes están calculados sobre el total de viviendas (principales y no principales) en cada caso. (\*) Segundo escenario. A: accesibilidad, E: Eficiencia, C: conservación. Supuestos: necesitan obras de accesibilidad todas las viviendas en edificios de 2 y más alturas sin ascensor. Necesitan obras de eficiencia y conservación todas las viviendas construidas antes de 1981. En el segundo escenario se supone que sola la mitad de las viviendas en edificios de 2 plantas sin ascensor lo necesitan.

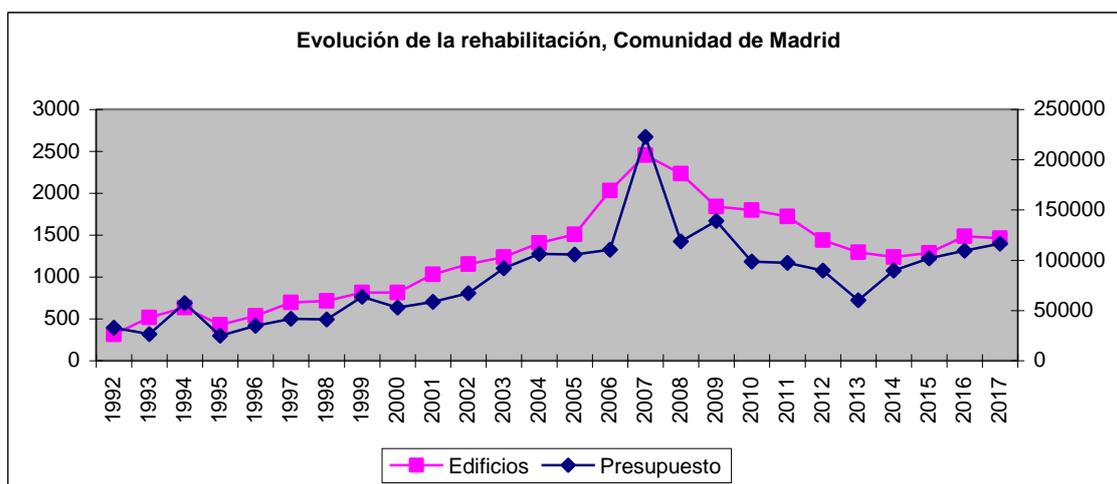
## 6.2.- EVOLUCIÓN DE LA REHABILITACIÓN: OBRAS Y AYUDAS

El Ministerio de Fomento ofrece la estadística de rehabilitación en edificios residenciales a partir de los visados de dirección de obra (reforma y/o restauración) elaborados por los Colegios de Aparejadores y Arquitectos Técnicos. A lo largo de los 90 y primeros 2000 se genera una tendencia clara de crecimiento de la rehabilitación, tanto en número de edificios objeto de reparación como en el volumen de obra medido por los presupuestos de ejecución material. La crisis interrumpe abruptamente la tendencia, de forma más acusada en relación al monto económico. En 2013 se inicia una cierta recuperación, si bien en el trienio 2015-2017 es muy lenta. En este periodo se mueve, aunque sin llegar, a 26.00 edificios y a los 1.130 millones de euros. El importe medio también se ha recuperado algo, situándose el presupuesto medio en unos 44.000 euros/edificio.



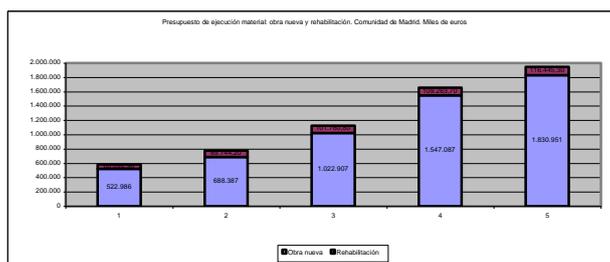
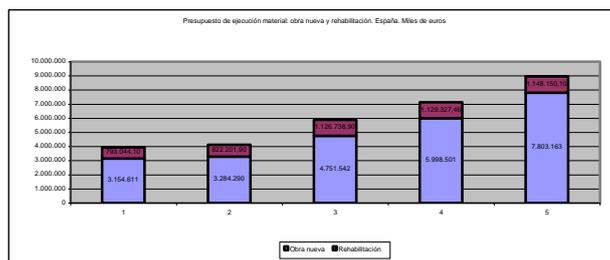
Fuente: Fomento-Visados de obra (Colegios de aparejadores y Arquitectos Técnicos). Derecha: presupuestos (en miles de euros), Izquierda: edificios

La representación gráfica de la evolución de la rehabilitación en la CM es similar a la de los totales nacionales. No obstante, es manifiesto que la recuperación, de 2013 en adelante, es más intensa y define una tendencia clara. En 2017 se alcanzaron los 1.460 visados y 116 millones de euros. El importe medio del presupuesto de ejecución se acerca a los 80.000 euros/edificio, muy por encima de la media nacional.



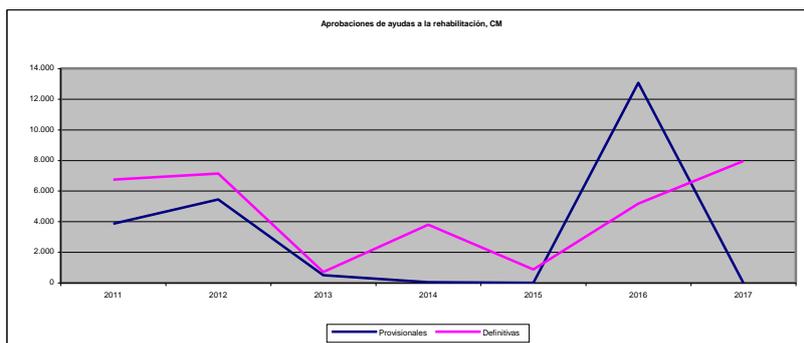
Fuente: Fomento-Visados de obra (Colegios de aparejadores y Arquitectos Técnicos). Derecha: presupuestos (en miles de euros), Izquierda: edificios

Las cantidades anteriores son extraordinariamente exiguas con las que se derivan de los dimensionamientos expuestos en el apartado anterior. Tanto en España como en la CM, la tasa de edificios residenciales objeto de obras de reparación sobre los totales respectivos de edificios residenciales apenas llega a un 0,26%. Más aun, según la obra nueva se ha ido recuperando, el peso de la rehabilitación se ha debilitado de manera muy acusada.



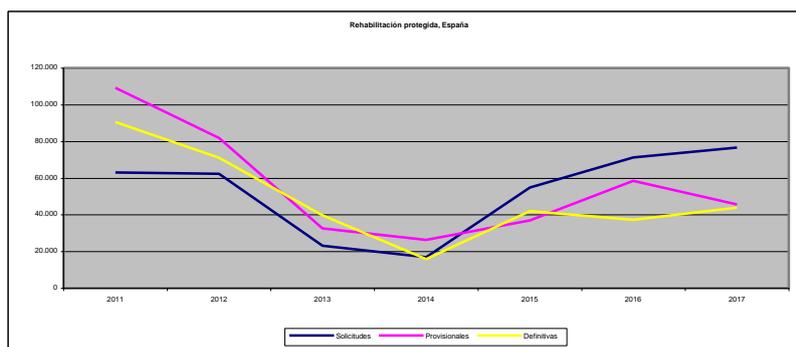
Fuente: Fomento-Visados de obra (Colegios de Aparejadores)

En otro orden de cosas, tenemos que el examen de las cifras de rehabilitación protegida es sencillamente descorazonador. En la CM, el total de solicitudes de ayudas recibidas entre 2011 y 2015, tanto para planes estatales como para planes autonómicos, fue **cero**. En 2016 se produjeron algo más de 7.000 y en 2017 otra vez **cero**. Sobran comentarios. Con tales mimbres, lógicamente, la evolución de las cifras de aprobaciones provisionales y definitivas no puede ser sino mediocre.



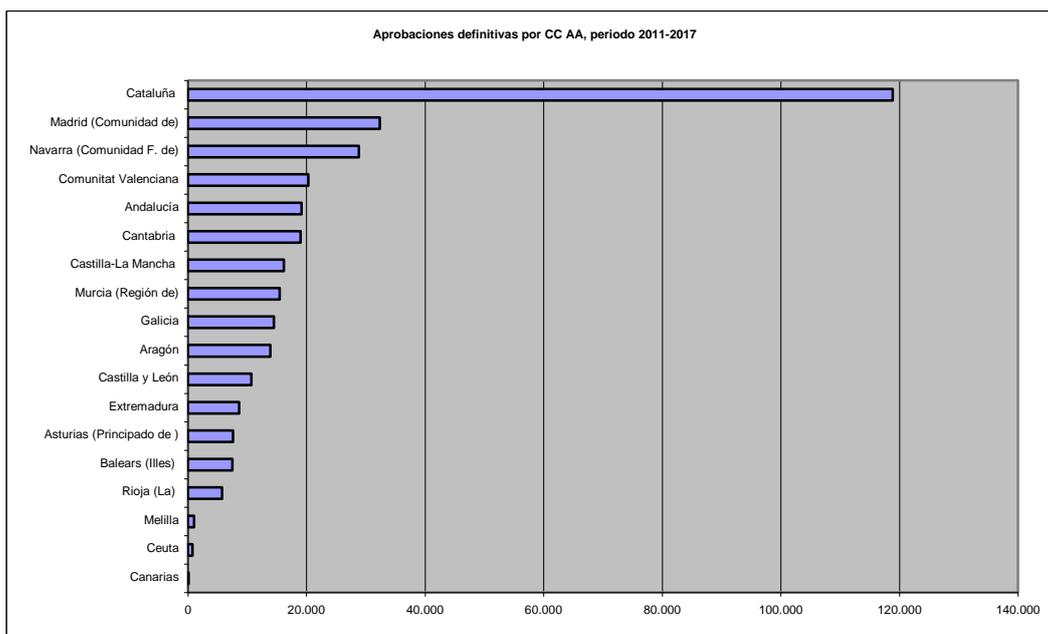
Fuente: Fomento

Las cifras nacionales son, como no podía ser de otra manera, mejores. En 2011 y 2012 estaba vivo el Plan Estatal 2009-2012. El siguiente, Plan Estatal 2013-2016, arrancó con bastante retraso. El nuevo, Plan Estatal 2018-2021, aun no ha despegado y todo hace pensar que en 2018 permanecerá inédito. Como se ve, el panorama sigue siendo desolador.



Fuente: Fomento

Por lo demás, en el siguiente gráfico se aprecia que los totales nacionales se *salvan*, lo que es mucho decir, gracias a los números de Cataluña. El resto de CC AA presenta niveles de realización bajísimos.



Fuente: Fomento. Sin datos: País Vasco.

Aparte el Plan Estatal 2013-2016, prorrogado en 2017, otras medidas estatales de impulso a la rehabilitación son:

- Programas PAREER y PAREER-CRECE. Dotados con 200 millones de euros. El primero arrancó en 2013 y el segundo concluyó en 2016. Sus objetivos se encuadran en la mejora de la eficiencia energética (envolvente térmica, instalaciones e iluminación, sustitución de energía convencional por biomasa y geotérmica). Registró cerca de 2.500 solicitudes de ayuda, por un importe muy superior a los 200 millones de euros comprometidos. El grueso de la dotación se gastó en actuaciones referidas a la envolvente. La comunidad más beneficiada fue la madrileña, por delante de País Vasco y Asturias.
- Línea ICO. Desde 2011. Concede a particulares y comunidades de propietarios préstamos de hasta 12,5 millones de euros, con un plazo de amortización de hasta 20 años, para invertir en la rehabilitación de edificios y viviendas. Entre 2014 y 2016 se atendieron más de 5.000 solicitudes, con una inversión-préstamos de 128 millones de euros.
- Proyecto Clima. Los proyectos clima del fondo de carbono para una economía sostenible tienen por objeto la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero. En 2017 se seleccionaron 62 proyectos, de los cuales, 13 pertenecen al sector residencial.

Atención especial merece el Plan MADRE del Ayuntamiento de Madrid, que arrancó en 2016. La dotación de 2016-2017 supone un agregado de unos 66 millones de euros.

## 7.- ESTIMACIÓN DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA EN LA COMUNIDAD DE MADRID Y LA CIUDAD DE MADRID

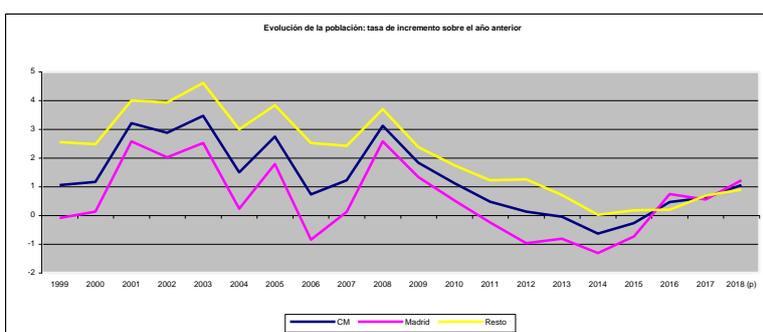
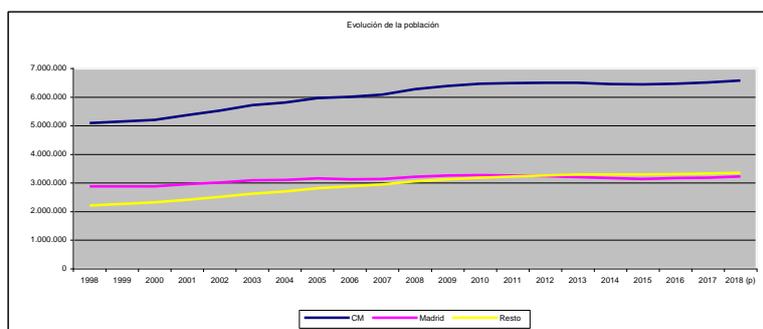
### 7.1- INTRODUCCIÓN

El objeto del presente capítulo es aproximar una estimación de las necesidades de vivienda al horizonte de 2026. Subsecuente a ello se trata de determinar las necesidades de nueva construcción. Como quiera que lo que nos importa es la demanda potencial de vivienda, no la demanda efectiva, se fija la atención en las necesidades derivadas de la evolución demográfica, con independencia de que sean satisfechas o no.

### 7.1.- EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN Y COMPONENTES

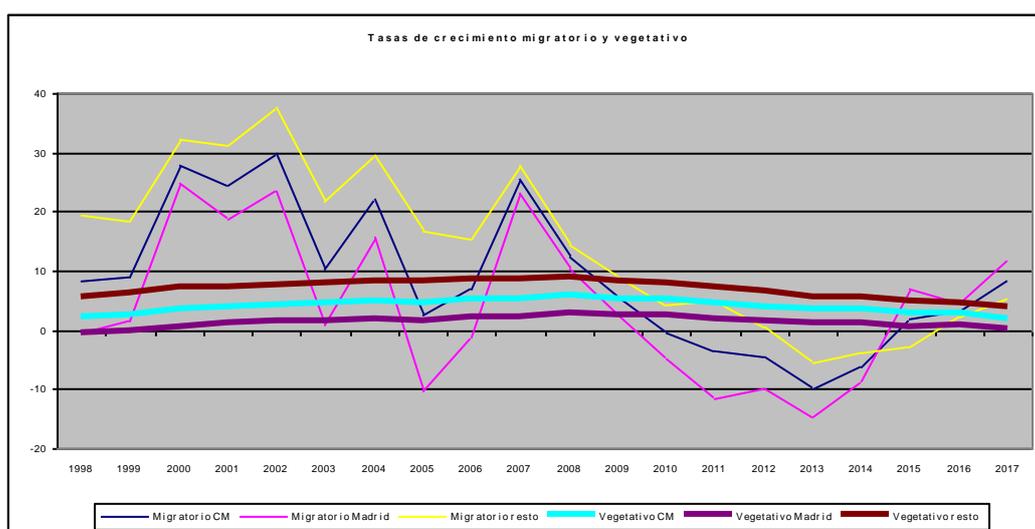
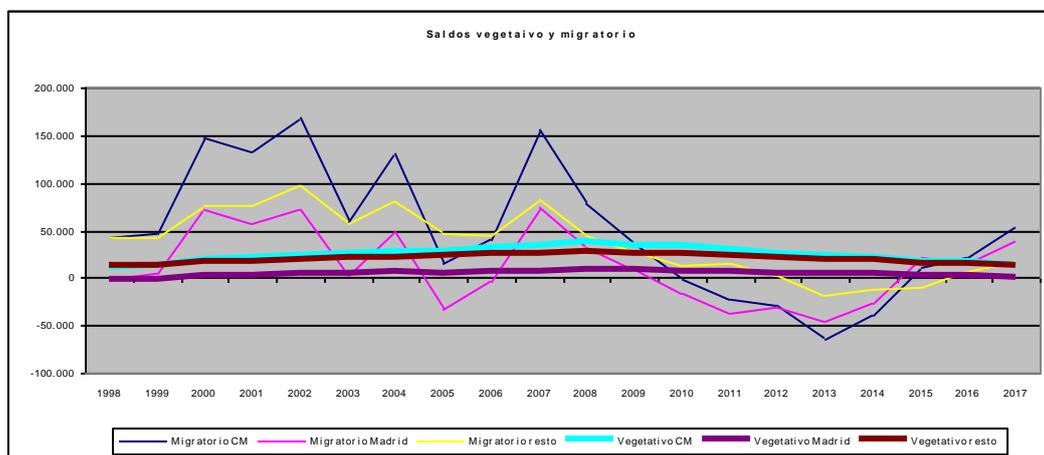
Este y los siguientes epígrafes los abordaremos de manera muy sumaria toda vez que tratan de asuntos antecedentes al objeto.

La población de la CM, a 1 de enero de 2018, alcanza los 6.576.000 habitantes. En los 21 años recogidos en el gráfico, la curva sigue una tendencia creciente, interrumpida en el bienio 2013-2014. El aumento fue rápido en los últimos años de los 90 y en buena parte de la primera década del XXI. En la segunda década, el ritmo se atenúa mucho. En este lapso de tiempo se observa cómo la suma de municipios excluido Madrid crece sin interrupción, aunque también la velocidad es claramente mayor antes de 2010. El contraste lo ofrece la capital: creció antes de 2010, pero en el periodo 2010-2014 perdió del orden de 131.000 habitantes. Es así que el peso del resto de municipios supera a Madrid. En la actualidad, respectivamente, representan el 51% y 49%.



Fuente: Revisión del Padrón de Habitantes (INE). Las cifras están referidas al 1 de enero. El dato de 2018 es provisional.

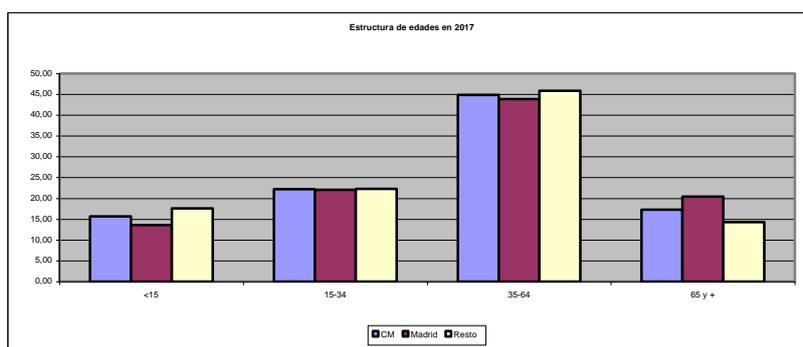
El crecimiento poblacional de la Comunidad de Madrid en las dos últimas décadas está muy marcado por el comportamiento de los saldos migratorios. El aumento natural se mueve en valores bajos, tanto en valor absoluto como en tasa. Todo ello es fruto de un número reducido de nacimientos debido a unos niveles de fecundidad de las mujeres en edad fértil muy comprimidos: el índice sintético de fecundidad está en 1,3, casi la mitad del valor de reemplazo de las generaciones. En cambio, las cifras de mortalidad son medio-altas debido a la estructura envejecida de la pirámide de edades. Por otra parte, antes de la crisis económica, la región arrojaba elevados saldos migratorios, con valores próximos a 100.000 inmigrantes netos por año entre 1999 y 2008. A partir de 2010, en cambio, se abre un quinquenio de saldos negativos: entre 2010 y 2014 (ambos inclusive), el exceso de salidas migratorias sobre las entradas fue de 157.000. En 2015 y siguientes vuelven los saldos positivo, trazando una senda creciente.



Fuente: elaboración propia a partir de la revisión del Padrón de Habitantes (INE) y Movimiento Natural de la Población (MNP-INE). Para Madrid, los datos del MNP 1998-2000 se sacan de la serie del ICEM y los del MNP 2001-2017 de la serie del INE. Para el resto de municipios, los datos del MNP se obtienen como diferencia entre la CM y Madrid. Las tasas están en tanto por 1.000 y se obtienen dividiendo los saldos por la población estimada a 1 de julio de cada año.

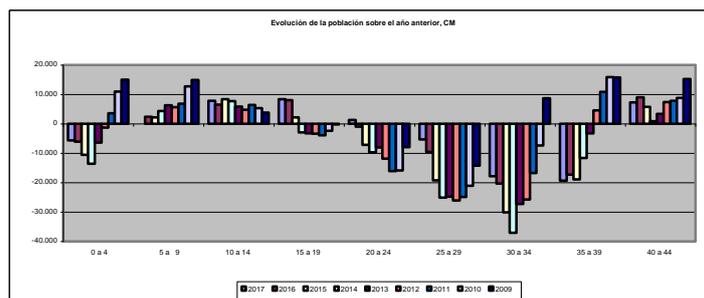
La observación desagregada de la evolución de los saldos muestra perfiles parecidos en Madrid y el resto de municipios, solo que las curvas de la capital cursan claramente por debajo. En efecto, Madrid presenta un crecimiento vegetativo nimio, los nacimientos y las defunciones cada vez se acercan más, incluso en los primeros años de la serie es negativo. Antes de la crisis, los saldos migratorios fueron elevados, si bien en 2005-2006 fue negativo. Es en el periodo 2010-2014 en el que se produce una clara inversión del fenómeno. En 2015, el saldo migratorio se recupera con fuerza, tanto que incluso el volumen de la capital se coloca por encima de correspondiente al resto de municipios. Parece claro, pues, que después del estallido de la crisis tuvo lugar un abultado movimiento de retorno de la inmigración recibida en los años anteriores. Ese movimiento no ha persistido en el cuatrienio 2015-2018.

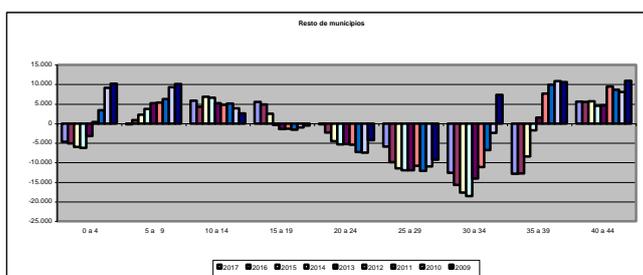
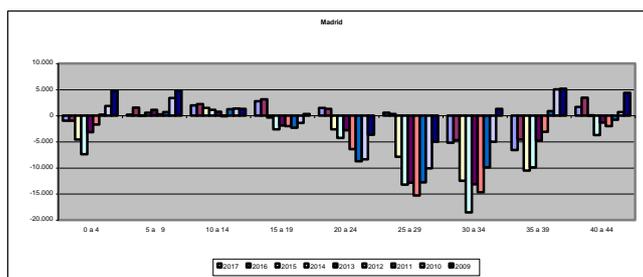
Por otra parte, la estructura de edades muestra una población cada vez más envejecida. En 2017, según el Padrón de Habitantes, residían en la región más mayores de 64 años que menores de 15. En particular esa situación se daba en la capital, pues en el agregado de los municipios restantes todavía la tasa de senilidad era inferior.



Fuente: Padrón Continuo de Habitantes

A efectos de la estimación de las necesidades futuras de vivienda interesa fijar la atención sobre todo en las edades jóvenes. Véase en los gráficos siguientes cómo, de año en año, las cohortes entre 15 y 40 años (justo los grupos etarios que explican las necesidades de vivienda asociadas al crecimiento demográfico) pierden efectivos.





Fuente: Padrón de Habitantes. Para la CM, los datos son del IECM y para Madrid del Banco de Datos municipal. Los del resto de municipios se obtienen por diferencia.

## 7.2. PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS

¿Cuál será la población en el horizonte de 2031? Responder a esta pregunta tiene mucho de ejercicio de adivinación, pues sobre la cifra intervienen multitud de factores cuyo comportamiento futuro es imposible establecer y acoplar ahora. Cabe únicamente reflexionar sobre la cláusula del <si ocurriera U, V, X... entonces será Y>. Basta con que U, V, X... se desvíen para que el resultado Y no se cumpla. Ello será tanto más probable cuanto más lejano sea el horizonte temporal.

Hecha esta cautela, aquí las proyecciones se realizarán por el método de las cohortes, el cual permite hacer estimaciones por grupos de edad y sexo. El método diferencia entre la proyección cerrada y la abierta. La primera se realiza sobre el supuesto de que no se producen movimientos migratorios, por lo que la evolución de la cifra de habitantes y de la pirámide de edades depende únicamente del comportamiento de la mortalidad y la natalidad. La segunda introduce los movimientos migratorios como una variable más al cálculo. Así pues, la elaboración de las perspectivas requiere establecer hipótesis acerca de la natalidad, la mortalidad y el saldo migratorio

No es este el lugar para extenderse en el detalle de dichas hipótesis, ni el objetivo es afinar al extremo las perspectivas. Por ello, para la estimación del número de supervivientes y de número de nacimientos se toman, respectivamente, las probabilidades de paso y las tasas específicas de fecundidad que se emplearon en un trabajo anterior<sup>22</sup>.

<sup>22</sup> Vicente Pérez Quintana: *Población, características socioeconómicas, parque de vivienda: datos censales por municipios de la Comunidad de Madrid*. Páginas 42 y ss. En [www.aavvmadrid.org](http://www.aavvmadrid.org). Junio de 2016.

Si bien la estadística de los fenómenos naturales está bastante desarrollada, la relativa a los movimientos migratorios genera numerosas incertidumbres. Así, el saldo migratorio, tal como se recoge más arriba, está formado como diferencia entre el crecimiento de la población y el saldo vegetativo. Las dificultades son mayores para la información en la escala municipal. En lo que sigue se toma como fuente la Estadística de Migraciones del INE, cuyo mayor grado de desagregación es la comunidad autónoma/provincia. La misma ofrece para la CM el siguiente desglose de saldos en el periodo 2008-2017.

	Interiores	Exteriores	Total
2008	-10.013	56.835	46.822
2009	-4.179	-1.223	-5.402
2010	-985	-26.771	-27.756
2011	7.729	-21.745	-14.016
2012	13.520	-50.960	-37.440
2013	14.830	-74.191	-59.361
2014	15.641	-31.081	-15.440
2015	21.809	-284	21.525
2016	16.870	17.646	34.516
2017	43.771	16.222	59.993

Fuente: Estadística de Migraciones (INE)

Madrid participa de los intercambios con el resto de España y con el resto del mundo y, además, soporta un tercer flujo de entradas/salidas desde/hacia el resto de municipios de la región. El saldo migratorio de la Comunidad de Madrid en el periodo 2011-2016 (de 1 de enero a 1 de enero), calculado mediante la sustracción al crecimiento total del saldo vegetativo, suma 143.000 emigrantes netos, del orden de 39.000 más que cantidad que ofrece el cuadro anterior. En el quinquenio, el saldo de Madrid-capital fue de 121.000 emigrantes netos. Suponiendo que la capital absorba el 60% del saldo regional, cada año, resulta que el saldo con el resto de la región (migraciones intracomunitarias) sería de unos 36.000 emigrantes netos, a razón de poco más de 7.000 anuales.

En las perspectivas que siguen se supone que la Comunidad de Madrid registrará saldos interiores y exteriores positivos por un volumen de 150.000 efectivos netos cada quinquenio (2016-2021, 2021-2026 y 2026-2031): alrededor de la media registrada en el trienio 2015-2017. El 60% de dicho saldo se supone que se asentará en Madrid. Una vez deducido el saldo negativo previsible (7.000 personas/año) con el resto de la región, resulta un saldo quinquenal de 55.000 personas. A efectos de distribuir por cohortes de sexo y edad los diferentes saldos, aplicamos las pirámides de la Estadística de Variaciones Residenciales de los años 2015-2016 estimadas por el IECM.

En el siguiente cuadro se resumen los totales de las perspectivas.

Resultados de la proyección demográfica						
	C. Madrid		Madrid		Resto (*)	
	Cerrada	Abierta	Cerrada	Abierta	Cerrada	Abierta
2016	6.467	6.467	3.166	3.166	3.301	3.301
2021	6.484	6.633	3.145	3.200	3.338	3.433
2026	6.434	6.754	3.090	3.217	3.344	3.537
2031	6.342	6.857	3.014	3.231	3.328	3.626

Fuente: Estimación propia. (\*) Se obtiene por diferencia

En la proyección cerrada (sobre la hipótesis ficticia de ausencia de movimientos migratorios), la Comunidad de Madrid perdería población sobre el año horizonte, a consecuencia de un saldo natural negativo. Cabría apelar a un escenario más optimista, empleando un juego de tasas de fecundidad más altas (el índice sintético de fecundidad resultante es 1,3, en consonancia con lo observado en los últimos años), considerando que la recuperación económica quizá incida en una cierta recuperación de la natalidad. Aunque así fuera (y dudamos que vaya a ser), ello tendría un efecto nulo o muy pequeño en el cálculo de la demanda de vivienda, ya que las cohortes de nacidos en el periodo de las proyecciones en el año horizonte tendrían 15 o menos años. La disminución se debe a las pérdidas de la capital, donde se hace notar de manera acusada el decrecimiento natural.

En cambio, en la perspectiva abierta, la población regional aumentaría, si bien lo haría en cantidades absolutas y relativas notablemente más moderadas que las observadas antes de la crisis. Entre 2016 y 2031 crecería en unas 390.000 personas, poco más de un 6%. Significaría una acusada moderación respecto de la dinámica habida entre 2000 y 2010 (cinco años menos), cuando el aumento fue de un millón de habitantes, un 20%. También la capital crecería: unos 65.000 habitantes, del orden de un 2%. Igualmente, el ritmo sería mucho más moderado que el observado en la primera década del XXI, que arrojó un saldo de 380.000 personas, un 13%.

A efectos del cálculo de la demanda de vivienda importa sobre todo acotar la evolución del segmento de 15 y más años, cuando la gente inicia los procesos de emancipación. En tal caso, en las proyecciones cerradas, el volumen de residentes de la capital descendería en una pequeña cuantía, mientras que en las abiertas aumentaría en unas de 160.000 personas. Las cifras de la CM serían positivas y, en particular, en las abiertas el incremento rebasaría los 630.000 efectivos.

Vale insistir en que la magnitud de los incrementos proyectados está muy condicionada por los saldos migratorios. En las presentes perspectivas se está suponiendo una recuperación significativa, que acaba con los saldos negativos habidos antes de 2015, pero que permanece lejos de los abultados saldos del inicio de la centuria.

### **7.3. DEMANDA FUTURA DE VIVIENDA**

Para la estimación de las necesidades futuras de vivienda se aplica sobre las cohortes de edad y sexo obtenidas en las proyecciones demográficas el método de las tasas de jefatura. En cada hogar hay -a los efectos meramente estadísticos- una persona de referencia. Pues bien, la extracción de la misma dará el total de hogares en cada año y la diferencia entre los totales, a su vez, dará el incremento quinquenal. Para establecer las tasas se ha realizado una explotación del fichero de microdatos de la Comunidad de Madrid de la EPA del primer trimestre de 2016.

Tasas de jefatura		
	Varones	Mujeres
16-19	0,00	1,11
20-24	9,49	9,02
25-29	25,15	20,58
30-34	49,14	32,64
35-39	53,21	45,40
40-44	56,30	55,07
45-49	63,89	47,62
50-54	68,85	50,80
55-59	70,23	57,48
60-64	66,92	64,87
65 y +	60,86	57,14

Fuente: Elaboración propia a partir de la EPA 2016-T1

Los resultados son los siguientes:

Incremento del nº de hogares = viviendas principales, según la proyección. Unidades/año				
	Comunidad		Madrid	
	Cerrada	Abierta	Cerrada	Abierta
2016-21	20.750	25.719	6.370	7.560
2021-26	12.240	20.224	1.700	5.319
2026-31	6.580	17.817	-1.310	4.619

Fuente: Estimación propia

Se parte de un total de 2,6 millones de hogares en la región. En la proyección cerrada se tiene que el volumen crecería pero a un ritmo significativamente decreciente. En la capital se parte de un total de 1,3 millones de hogares y se aprecia que en el tercer quinquenio el volumen empezaría a retroceder. El escenario de las perspectivas cerradas es ficticio, pero reviste un enorme interés aquí, pues recoge el potencial de creación neta de hogares de la población que residía a 1 de enero de 2016 en la CM y en Madrid. La previsión refleja bien el impacto de la baja natalidad de las últimas décadas.

En el escenario más realista de las perspectivas abiertas, el volumen aumentaría sin interrupción, pero lo hace según una progresión que se iría atenuando. Entre 2016 y 2031, el aumento previsto en la región suma 319.000 unidades, a razón de 21.270 anuales. Se pasaría de un tamaño medio de 2,47 personas/hogar a 2,34. A su vez, en Madrid en los tres quinquenios el incremento neto de hogares sería de 87.500, a razón de 5.800/año<sup>23</sup>. El tamaño medio de las familias pasaría de 2,39 a 2,29.

#### 7.4. NECESIDADES, NUEVA CONSTRUCCIÓN Y SUELO CLASIFICADO

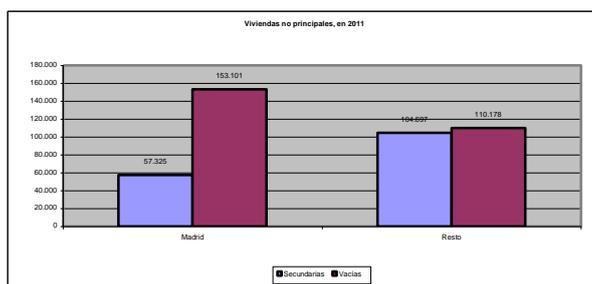
El incremento del número de nuevos hogares = nuevas viviendas principales no equivale necesariamente a nuevas viviendas. Existe un parque nuevo construido y no vendido, existe una bolsa de construcciones con la obra parada

<sup>23</sup> En las proyecciones hemos supuesto que Madrid contribuye en un 60% al saldo migratorio de la CM con el extranjero y con el resto de las CC AA. Otra hipótesis sería establecer que la contribución es de un 75%. Entonces el saldo intracomunitario rondaría los 14.000 efectivos por quinquenio. En tal caso, la proyección de la población y del número de viviendas año sería:

- 2021: 3.243 mil hbtes, de donde se derivan 8.490 viv./año en 2016-21.
- 2026: 3.317 mil hbtes, de donde 8.245 vivi/ año en 2021-26.
- 2031: 3.400 mil hbtes, de donde 9.155 viv/año en 2026-31.

y, sobre todo, existe un segmento de vivienda vacía susceptible de ser incorporada al mercado de venta y alquiler. Por otra parte, es importante determinar si las necesidades de nueva construcción requieren más suelo calificado o, por el contrario, si el suelo calificado es suficiente e incluso si es viable recortarlo.

Lamentablemente las estadísticas sobre vivienda vacía son muy deficientes. El Censo de 2011 las cuantificaba, para España, en 3,4 millones, más otros 3,6 millones de segundas residencias. En la CM, respectivamente, sumaban 263 mil y 162 mil. La distribución interna entre la capital y el resto de municipios se refleja en el siguiente gráfico.



Fuente: Censo de 2011 (INE)

El Ministerio de Fomento ofrece su propia estimación ajustada a los datos del Censo. En 2016, último año para el que ofrece información al respecto, la suma de viviendas no principales habría descendido en más de 600 mil unidades, colocándose en 6,5 millones. También se habría dado una acusada disminución en la CM: -137.000, situándose en 295.000. En su día, las cuentas del Censo fueron severamente cuestionados. Distintas estimaciones apuntaban que las viviendas vacías, en realidad, podían sumar 4 millones. Las cifras que ofrece Fomento, así pues, generan bastante escepticismo. Sea como sea, dando por buena la magnitud de viviendas vacías que arroja el Censo, ¿cuántas podrían pasar a la condición de principales? Supóngase que, tomando medidas políticas eficaces, la mitad lo hiciera en un periodo de 10-15 años.

Por otra parte, el Ministerio de Fomento publica la estadística del stock de vivienda nueva sin vender. A finales de 2016 eran 491.000 en España, 42.000 en la CM. El dato de 2017 aun no se ha publicado. A buen seguro, la cifra se habrá reducido a julio de 2018. Supóngase que ronde las 20.000 e incluso menos.

En tercer lugar, según el Área de Desarrollo Urbano Sostenible<sup>24</sup>, a 1 de enero de 2018 había en Madrid suelo disponible para levantar 179.197 viviendas, sin contar la edificabilidad remanente en solares dispersos en suelo urbano. De ellas, 35.550 se hallaban en fase de edificación, es decir, listas para ser

<sup>24</sup> DG de Estrategia de Regeneración Urbana: *Informe unificado de estado de desarrollo y remanente de edificabilidad de los ámbitos de ordenación vigentes. Situación a 1 de enero de 2018*. En [http://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UrbanismoyVivienda/Urbanismo/Destacamos/ficheros/Informe\\_Unificado\\_Enero\\_2018.pdf](http://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UrbanismoyVivienda/Urbanismo/Destacamos/ficheros/Informe_Unificado_Enero_2018.pdf).

construidas, con la urbanización acabada o con autorización para acometer la ejecución simultánea.

Un rápido y sencillo cálculo dice que en la ciudad hay viviendas disponibles o suelo para promoverlas por un total de 254-264 mil unidades. De ellas, 85.000 están construidas y 120.000 están construidas o pueden estarlo en poco tiempo. Pero incluso, si no se cuenta con las vacías, hay 35-45 terminadas o en fase de edificación.

<b>Estimación del número de viviendas disponibles (*)</b>	
En suelo remanente	179.197
-Fase de edificación	35.550
-Fase de gestión/urbanización	138.358
-Pendiente de planeamiento de desarrollo	5.289
Nueva sin vender	0-10.000
Vacía susceptible de ser movilizada	75.000
Total	254.197-264.197

(\*) Sin contar las viviendas edificables en solares en suelo urbano regulado por norma zonal.

Para una estimación de 87.500 viviendas demandadas por el crecimiento demográfico en los próximos 15 años hay margen más que suficiente. No hay un problema de suelo calificado y buena parte de las necesidades de suelo finalista están resueltas o se pueden resolver sin mayor esfuerzo. No hay lugar para el estrés ni para ciertos discursos impostados, muy de moda últimamente. La diferencia entre las necesidades estimadas y la capacidad de absorción es tal que no hay problema para añadir cláusulas como las de un 5% para dar flexibilidad al parque principal o incluso para incrementar el parque de segundas residencias. La holgura de la situación se produce incluso si tomamos la demanda demográfica derivada de la proyección basada en un supuesto migratorio bastante más dinámico a que se hace referencia en la penúltima nota: 129.500 viviendas.

La evolución de las certificaciones de inicio de obra nueva para uso residencial visadas por el Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid muestra la recuperación habida en los últimos años. La ciudad se mueve en las 7.500 viviendas iniciadas en 2017, de modo que está en el techo de la creación de nuevos hogares que se ha estimado arriba.

No contamos con el cálculo de la edificabilidad residencial remanente en el resto de municipios de la Comunidad de Madrid. No obstante, cabe afirmar que en el agregado la situación es igualmente holgada. Según la DG de Urbanismo de la Comunidad de Madrid la superficie de suelo clasificada como urbanizable sectorizado en Madrid ronda las 6.000 ha, frente a 29.000 ha en el resto, por no hablar de la superficie del urbanizable no sectorizado (3.000 y 183.000 ha).

## **A2. BREVE INFORME SOBRE MOVILIDAD EN LA COMUNIDAD DE MADRID**

## ANEXO: BREVE INFORME SOBRE MOVILIDAD EN LA CM

### 1. DESEQUILIBRIO RESIDENCIA-TRABAJO

El Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid (IECM), a partir de los ficheros de afiliación a la Seguridad Social facilitados por la Tesorería General, elabora una estadística sobre el lugar de residencia según el lugar de trabajo de la población ocupada en la región. Contamos con datos, agrupados por zonas estadísticas, para el periodo 2008-2017, a 1 de enero de cada año<sup>1</sup>.

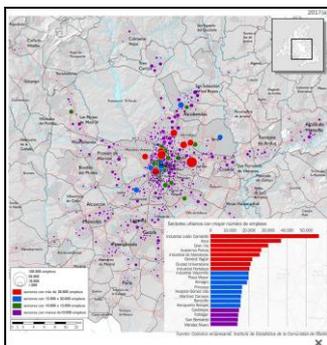
En 2017, el total de personas ocupadas en la región asciende a 2,99 millones. De ellas, unas 200 mil residen fuera de la Comunidad de Madrid y, en particular, hasta 80 mil lo hacen en las provincias limítrofes, con Toledo y Guadalajara a la cabeza. La fuente, no ofrece el dato de los residentes que trabajan fuera de la región

Cuadro 1: Población ocupada según el lugar de trabajo (columnas) por el lugar de residencia (filas), a 1 de enero de 2017

	Total	Municipio de Madrid	Norte metropolitano	Este metropolitano	Sur metropolitano	Oeste metropolitano	Sierra norte	Nordeste comunidad	Sudeste comunidad	Sudoeste comunidad	Sierra sur	Sierra central	No consta
<b>Total</b>	2.987.754	1.878.111	204.763	202.151	328.411	248.657	7.283	16.168	23.361	36.082	6.012	32.257	4.498
<b>Total viven en la Comunidad de Madrid</b>	2.720.176	1.700.138	184.437	186.775	303.566	228.731	7.051	14.176	22.006	33.124	5.595	31.143	3.434
<b>Municipio de Madrid</b>	1.340.533	1.074.591	67.315	42.748	63.199	78.968	550	1.904	2.369	4.683	372	2.693	1.141
<b>Norte metropolitano</b>	148.668	68.100	62.866	4.978	3.623	319	891	206	348	27	32	563	126
<b>Este metropolitano</b>	275.666	129.051	13.694	103.890	10.005	10.841	125	3.813	3.969	772	66	346	314
<b>Sur metropolitano</b>	529.172	249.434	18.836	16.383	196.750	33.444	170	512	1.325	10.415	112	876	762
<b>Oeste metropolitano</b>	204.400	96.424	8.194	3.420	11.350	79.192	48	159	138	1.039	196	3.864	376
<b>Sierra norte</b>	16.348	6.514	2.526	442	347	457	6.462	269	30	17	3	233	48
<b>Nordeste comunidad</b>	25.997	9.516	3.955	4.190	675	885	201	6.252	165	58	3	88	39
<b>Sudeste comunidad</b>	40.734	13.778	1.238	8.284	2.043	1.002	13	362	13.635	133	7	32	207
<b>Sudoeste comunidad</b>	56.205	20.785	1.430	1.234	12.482	4.499	24	34	91	15.201	76	183	170
<b>Sierra sur</b>	11.538	4.119	262	120	689	1.113	6	7	13	219	4.371	472	89
<b>Sierra central</b>	70.911	28.826	4.131	1.027	2.404	11.759	133	73	65	239	269	21.823	162
<b>Total viven en provincias limítrofes</b>	76.682	41.886	4.692	7.920	12.108	4.930	117	1.363	753	2.056	315	444	98
<b>Toledo</b>	39.397	20.832	1.670	1.730	10.064	2.631	27	108	253	1.858	64	117	43
<b>Guadalajara</b>	23.638	12.091	2.210	5.608	959	959	57	1.219	356	91	6	54	28
<b>Ávila</b>	5.095	3.174	269	172	443	269	8	10	6	57	240	124	10
<b>Segovia</b>	5.191	3.564	345	183	316	571	23	5	21	15	5	135	7
<b>Cuenca</b>	3.363	2.225	198	229	326	187	2	21	117	34	0	14	10
<b>Otros municipios de España</b>	189.369	134.887	15.551	7.404	12.658	14.926	111	623	585	897	98	664	955
<b>Estranjero</b>	920	827	37	5	29	18	0	1	1	0	0	1	5
<b>No consta</b>	607	373	46	47	54	52	4	6	6	4	4	5	8

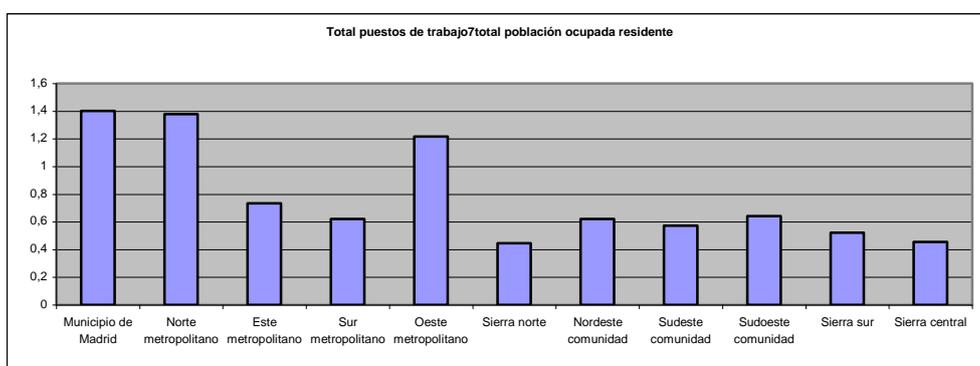
Fuente: IECM, Tesorería General de la SS

El reparto de la población ocupada en la región según la residencia se corresponde, en términos generales, con el peso demográfico de los diferentes ámbitos. La capital absorbe casi a la mitad, seguida por las grandes ciudades del sur metropolitano. En total, el 84% de la población ocupada en la región reside en el ámbito del área metropolitana de Madrid (AMM). A su vez, el empleo está muy concentrado en la misma: el 96% de los puestos de trabajo contabilizados a partir de los datos de afiliación a la SS. Destaca especialmente la capital, que suma el 62,9%.



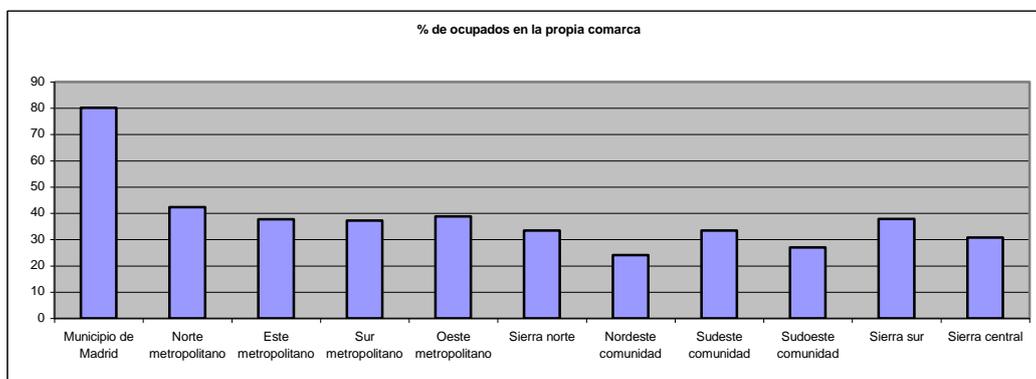
<sup>1</sup> El mismo dato figura a 1 de enero de 2018. Por razones de espacio y tiempo, preferimos trabajar con la información agrupada por zonas. Las conclusiones relevantes para los fines del presente informe son las mismas.

El índice *puestos/ocupados* ofrece una primera imagen del acople de las dos distribuciones: para valores mayores que 1, tenemos ámbitos con un potencial económico por encima del tamaño poblacional y viceversa para valores menores que 1. Madrid y el Norte metropolitano encabezan el ranking con una dotación de empleos un 40% por encima de la cifra de empleados. También el Oeste metropolitano oferta más puestos que los que demandan: 22%. En cambio, las zonas oriental y meridional de la corona metropolitana son ampliamente deficitarias, así como las diferentes zonas que componen la corona exterior. El índice expresa de manera palmaria los fuertes desequilibrios existentes entre las respectivas distribuciones de las viviendas y las oportunidades de empleo. Se perfila una clara dicotomía.



Fuente: IECM y elaboración propia

Un segundo índice (*% de ocupados que trabajan en la propia zona de residencia*) nos permite afinar la imagen que ofrece la gráfica anterior. Únicamente Madrid alcanza un nivel de autoocupación alto: 4 de cada cinco personas residentes ocupadas lo están en el municipio. En el resto de las áreas, el mismo índice oscila entre el 30% y el 40%. De los 2,99 millones de puestos de trabajo contabilizados, el 47%, casi 1,4 millones son ejecutados por personas que viven en un ámbito distinto al que los primeros están radicados. Se trata, por tanto, de un contingente muy voluminoso en cifras absolutas.



Fuente: IECM y elaboración propia

Sobre el cuadro 1 es importante entresacar otras dos informaciones significativas: ¿A dónde va a trabajar la población ocupada de cada zona? ¿De dónde viene la población que trabaja en cada zona? La lectura horizontal y vertical, respectivamente, de los renglones de la tabla contestan a sendas preguntas. A fin de facilitar las comparaciones entre ámbitos, en el cuadro 2 recogemos los porcentajes sobre los totales de las filas y de las columnas del cuadro 1.

Cuadro 2: porcentajes horizontales y verticales del cuadro 1

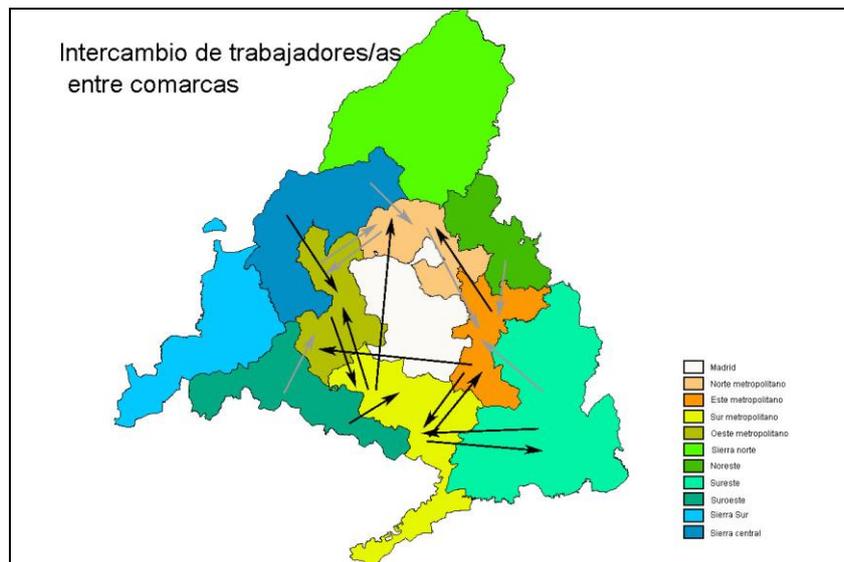
	Total	Municipio de Madrid	Norte metropolitano	Este metropolitano	Sur metropolitano	Oeste metropolitano	Sierra norte	Nordeste comunidad	Sudeste comunidad	Sudoeste comunidad	Sierra sur	Sierra central	No consta
Total	100	62,9	6,9	6,8	11,0	8,3	0,2	0,5	0,8	1,2	0,2	1,1	0,2
Total viven en la Comunidad de M	100	62,5	6,8	6,9	11,2	8,4	0,3	0,5	0,8	1,2	0,2	1,1	0,1
Municipio de Madrid	100	80,2	5,0	3,2	4,7	5,9	0,0	0,1	0,2	0,3	0,0	0,2	0,1
Norte metropolitano	100	45,8	42,3	3,3	2,4	4,4	0,2	0,7	0,1	0,2	0,0	0,4	0,1
Este metropolitano	100	46,5	5,0	37,7	3,8	3,9	0,0	1,3	1,4	0,3	0,0	0,1	0,1
Sur metropolitano	100	47,1	3,6	3,1	37,2	6,3	0,0	0,1	0,3	2,0	0,0	0,2	0,1
Oeste metropolitano	100	47,2	4,0	1,7	5,6	38,7	0,0	0,1	0,1	0,5	0,1	1,9	0,2
Sierra norte	100	39,8	15,5	2,7	2,1	2,8	33,4	1,6	0,2	0,1	2,0	1,4	0,3
Nordeste comunidad	100	36,6	15,2	16,1	2,6	3,4	0,8	24,0	0,6	0,2	0,0	0,2	0,2
Sudeste comunidad	100	33,8	3,0	29,3	5,0	2,5	0,0	0,9	33,5	0,3	0,0	0,1	0,6
Sudoeste comunidad	100	37,0	2,5	2,2	22,2	8,0	0,0	0,1	0,2	27,0	0,1	0,3	0,3
Sierra sur	100	35,7	2,3	1,6	6,0	9,6	0,1	0,1	0,1	1,9	37,9	4,1	0,8
Sierra central	100	40,7	5,8	1,4	3,4	16,6	0,2	0,1	0,1	0,3	0,4	30,8	0,2
Total viven en provincias limítrofes	100,0	54,6	6,1	10,3	15,8	6,4	0,2	1,8	1,0	2,7	0,4	0,6	0,1
Toledo	100,0	52,9	4,2	4,4	25,5	6,7	0,1	0,3	0,6	4,7	0,2	0,3	0,1
Guadalajara	100,0	51,2	9,4	23,7	4,1	4,1	0,2	5,2	1,5	0,4	0,0	0,2	0,1
Ávila	100,0	62,3	5,3	3,4	8,7	11,4	0,2	0,2	0,1	1,1	4,7	2,4	0,2
Segovia	100,0	68,7	6,6	3,5	6,1	11,0	0,4	0,1	0,4	0,3	0,1	2,8	0,1
Cuenca	100,0	66,2	5,9	6,8	9,7	5,6	0,1	0,6	3,5	1,0	0,0	0,4	0,3
Otros municipios de España	100,0	71,2	8,2	3,9	6,7	7,9	0,1	0,3	0,3	0,5	0,1	0,4	0,5
Extranjero	100,0	89,9	4,0	0,5	2,7	2,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1	0,5
No consta	100,0	61,4	7,6	7,7	9,9	8,6	0,7	1,0	1,0	0,7	0,7	0,8	1,0
Total viven en la Comunidad de M	91,0	90,5	90,1	92,4	92,4	92,0	96,8	87,7	94,2	91,8	93,1	96,5	76,3
Municipio de Madrid	44,9	57,2	32,9	21,1	19,2	31,8	7,6	11,8	10,1	13,0	6,2	8,3	25,4
Norte metropolitano	5,0	3,6	30,7	2,5	1,1	2,6	4,4	6,1	0,9	1,0	0,4	1,7	2,8
Este metropolitano	9,2	6,8	6,7	51,4	3,0	4,4	1,7	22,3	17,0	2,1	0,9	1,1	7,0
Sur metropolitano	17,7	13,3	9,2	8,1	59,9	13,5	2,3	3,2	5,7	28,9	3,6	2,7	16,9
Oeste metropolitano	6,8	5,1	4,0	1,7	3,5	31,8	0,7	1,0	0,6	2,9	3,3	12,0	8,4
Sierra norte	0,5	0,3	1,2	0,2	0,1	0,2	75,0	1,7	0,1	0,0	0,0	0,7	1,1
Nordeste comunidad	0,9	0,5	1,9	2,1	0,2	0,4	2,8	38,7	0,7	0,2	0,0	0,2	0,9
Sudeste comunidad	1,4	0,7	0,6	4,1	0,6	0,4	0,2	2,2	58,4	0,4	0,1	0,1	4,6
Sudoeste comunidad	1,9	1,1	0,7	0,6	3,8	1,8	0,3	0,2	0,4	42,1	1,3	0,6	3,8
Sierra sur	0,4	0,2	0,1	0,1	0,2	0,4	0,1	0,0	0,1	0,6	72,7	1,5	2,0
Sierra central	2,4	1,5	2,0	0,5	0,7	4,7	1,8	0,5	0,3	0,7	4,5	67,7	3,6
Total viven en provincias limítrofes	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Toledo	1,3	1,1	0,8	0,9	3,1	1,1	0,4	0,7	1,1	5,1	1,1	0,4	1,0
Guadalajara	0,8	0,6	1,1	2,8	0,3	0,4	0,8	7,5	1,5	0,3	0,1	0,2	0,6
Ávila	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1	0,1	0,0	0,2	4,0	0,4	0,2
Segovia	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1	0,2	0,3	0,0	0,1	0,0	0,1	0,4	0,2
Cuenca	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1	0,5	0,1	0,0	0,0	0,2
Otros municipios de España	6,3	7,2	7,6	3,7	3,9	6,0	1,5	3,9	2,5	2,5	1,6	2,1	21,2
Extranjero	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
No consta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: IECM y elaboración propia

En la primera parte del cuadro observamos que Madrid es el primer referente de todos los ámbitos, por encima incluso de ellos mismos. La capital, en efecto, es el primer destino de la población ocupada residente de todas las áreas, excepto -por muy poco- de la comarca de la Sierra Sur. Ello es tanto más acentuado en el cinturón metropolitano: casi la mitad de las personas ocupadas residentes en la corona más próxima a Madrid trabajan en Madrid. Pero también ocurre lo mismo con porcentajes elevados (entre el 30% y el 40%) de las residentes en la corona exterior y aun (más de la mitad) de las que residen en las provincias limítrofes. El segundo destino en todas las zonas es la propia zona, con la excepción ya apuntada de la Sierra Sur: aparte del caso de Madrid, algo menos de un 40% de la población ocupada trabaja en la comarca en que reside. En la corona metropolitana se aprecia que la mayor parte de las personas que trabajan lo hacen en Madrid o en su zona, de forma que son pocas las que se dirigen a otro ámbito, sea dentro del AMM o fuera. La población que reside fuera del AMM, a su vez, se dirige a trabajar a Madrid, a su comarca y a la zona de la corona metropolitana más próxima. Mientras, las personas que trabajan en la región y residen en Toledo o Guadalajara vienen, además de a Madrid, a la corona metropolitana Sur y al corredor del Henares, respectivamente. La pauta, así pues, está clara: Madrid juega un papel preponderante para todos los ámbitos; luego influye el factor de la proximidad, de manera que la gente trabaja en su zona o en las zonas adyacentes.

Por otra parte, en la segunda parte del cuadro 2 observamos que los pequeños paquetes de empleo radicados en los municipios más alejados (las zonas de sierra) están casi reservados a la población ocupada que en ellos residen. En la corona metropolitana, en cambio, los paquetes están claramente más abiertos: en las cuatro zonas, un elevado número de empleos están ocupados por residentes de la capital, además de los residentes en cada uno de ellos. De tal modo resulta que Madrid vuelve a pesar mucho en la estructuración del mercado de trabajo regional: a la vez que en la capital trabajan unas 800 mil personas que residen fuera, del orden de 265 mil personas que residen en ella van a trabajar a otro municipio de la región.

Finalmente, en el mapa que sigue reproducimos los trasvases de población ocupada entre zonas a inicios de 2017. Para simplificar la imagen hemos suprimido los intercambios con origen/destino Madrid y, por otra parte, sólo representamos (en negro) los volúmenes superiores a 10.000 y (en gris) a 5.000 personas.



Fuente: IECM y elaboración propia

Cabe completar la imagen que ofrece el mapa con el siguiente cuadro en el que recogemos un índice muy sencillo: la suma para cada ámbito de las personas que van/vienen a trabajar a/de otra zona. Apreciamos que a diario se produce un enorme trasiego de viajes pendulares en el interior del AMM. La capital no solo es un potentísimo imán, un nodo atractor de desplazamientos; sino que además tiene el efecto de desparramarse sobre el cinturón que la rodea, toda vez que simultáneamente es un nodo emisor, de ella sale más o menos diariamente un cuarto de millón de personas a trabajar en otro municipio. Destaca por su potencial generador de viajes, en segundo lugar, el sur metropolitano, con un marcado déficit de empleos: emite incluso muchos más desplazamientos que la capital y lo hace en todas las direcciones. Asimismo, aunque con una magnitud más moderada, ocurre con el corredor del Henares. En la posición contraria hemos de llamar la atención sobre el

potencial atractor y el amplio radio de influencia del norte metropolitano, con Alcobendas a la cabeza, seguido a alguna distancia por la corona oeste. Los bordes del AMM son también ampliamente deficitarios en términos de empleo, si bien los volúmenes absolutos son inferiores a los de la corona metropolitana.

<b>Cuadro 3: Desfase entre demanda y oferta de empleo</b>			
	<b>Van fuera</b>	<b>Vienen de fuera</b>	<b>Suma</b>
Municipio de Madrid	265.942	803.520	1.069.462
Norte metropolitano	85.802	141.897	227.699
Este metropolitano	171.776	98.261	270.037
Sur metropolitano	332.422	131.661	464.083
Oeste metropolitano	125.208	169.465	294.673
Sierra norte	10.886	1.821	12.707
Nordeste comunidad	19.745	9.916	29.661
Sudeste comunidad	27.099	9.726	36.825
Sudoeste comunidad	41.008	20.881	61.889
Sierra sur	7.167	1.641	8.808
Sierra central	49.088	10.434	59.522

Fuente: IECM y elaboración propia

La comparación de las distribuciones del empleo existente y de la población ocupada por zonas en 2013 y 2017 muestra los efectos de la recuperación económica. En el cuatrienio, la dotación de puestos de trabajo radicados en la Comunidad de Madrid, de acuerdo con los datos de afiliación a la SS, aumentó un 9,3%. Observamos, respecto de este índice, que el tejido de actividades mejoró en todas las comarcas, alcanzando tasas muy altas en el Oeste metropolitano y en las zonas Sureste y Suroeste. En cambio, el Norte metropolitano registró una evolución muy baja.

Por otra parte, si atendemos a la distribución de la población ocupada según el lugar de residencia tenemos que aumentó en todas las zonas, siendo las que experimentan crecimientos relativos más intensos los bordes del AMM, que coincide con las zonas demográficamente más dinámicas.

La recuperación de la actividad tuvo un efecto mayor sobre los desplazamientos intercomarcales que en los desplazamientos intracomarcales. En efecto, en 2017, el total de personas ocupadas en la Comunidad de Madrid que residen en una zona distinta de la zona en la que trabajan aumentó un 13%: suman alrededor de 1.136 mil (si excluimos los que residen fuera de la región) y 1.403 mil (si añadimos las que residen en el resto de la península y extranjero). En cambio, el total de personas que trabajan en la misma comarca en la que residen aumentó un 6,3%: suman 1.584. El examen detallado de los cambios habidos en el periodo por lugar de residencia/lugar de trabajo muestra cinco aspectos significativos. 1) El aumento de los desplazamientos desde las diferentes zonas hacia Madrid ha sido moderado (en un intervalo del 6%-15%). 2) Los intercambios del Norte metropolitano son en general bajos, incluso negativos con Madrid y el Sur y Oeste metropolitanos. 3) El Este y, sobre todo, el Sur metropolitanos registran aumentos elevados de población trabajadora

procedente de las zonas vecinas. 4) el Oeste metropolitanos, a su vez, experimenta incrementos notables en los flujos provenientes de casi todas las zonas. 5) Las zonas perimetrales al AMM tienen un peso creciente en el total de viajes intercomarcales, sea desde, sea hacia.

Así pues, recapitulando, tenemos que entre las pautas de asentamiento de la población y las pautas de localización de los puestos de trabajo se produce un acusado desencuentro. El desequilibrio muestra la foto contraria a la de un modelo territorial basado sobre la noción de la complejidad, esto es, la mezcla de usos del suelo y la proximidad entre las viviendas y los trabajos. De ahí que diariamente tenga lugar un enorme número de desplazamientos de mediano y largo recorrido de casa al trabajo y del trabajo a casa. Más en detalle:

- El mercado de trabajo es regional, único; no existen mercados locales, más o menos reservados para los residentes en el entorno. Tan solo en la Sierra Norte, la Sierra Sur y, en menor medida, en la Sierra Central el empleo existente está mayoritariamente asignado a los residentes respectivos. Pero el peso de estos ámbitos es reducido, por lo que no marcan ninguna pauta, y, además, la mayor parte de la población ocupada residente en dichos ámbitos trabaja fuera de ellos.
- La centralidad de la capital es aplastante: acoge más del 63% del empleo existente según los datos de afiliación a la SS. El destino más frecuente para los ocupados residentes de cada zona es Madrid. Este municipio soporta una cuota altísima de la movilidad por motivo de trabajo total generada en la Comunidad de Madrid.
- El Sur y Este metropolitanos, así como las comarcas exteriores al AMM, son ampliamente deficitarios en materia de empleo. Sería probablemente exagerado etiquetar a los primeros como conjuntos de ciudades dormitorio, pero su dependencia de los empleos radicados en otros ámbitos es indiscutible. Respecto de las segundas merece la pena resaltar el hecho de que la difusión de la población sobre el territorio regional que ha tenido lugar en las últimas décadas no ha sido acompañada por una significativa difusión de los puestos de trabajo.
- La foto contraria la ofrecen, además de Madrid, el Norte y Oeste metropolitanos, con dotaciones de puestos de trabajo muy superiores a sus pesos demográficos. La descentralización de la actividad económica tiene a estas dos zonas como referente claro.
- Salvo Madrid, ninguno de los ámbitos tiene un grado alto de autoabastecimiento de empleos. En todos ellos, más de la mitad de la población ocupada residente va a trabajar a otra zona. Esto ocurre también en el Norte y Oeste metropolitanos aun cuando son comarcas sobredotadas en términos de empleos.
- La crisis no ha alterado los patrones anteriores; bien al contrario, ha profundizado los desequilibrios.
- La recuperación en términos de puestos de trabajo radicados está siendo notable en el Oeste metropolitano y en las zonas perimetrales del AMM.
- Asimismo, la recuperación ha supuesto un incremento notable del volumen de personas que trabajan fuera de su comarca, mucho más que el aumento de las que lo hacen en su comarca.



mismo según zona en que está radicado el trabajo. Las longitudes entre las zonas están medidas a vista de pájaro y en línea recta entre los centros geográficos aproximados respectivos, de modo que la longitud en el interior de cada zona se supone igual a cero. No se considera a los/as ocupados/as que residen fuera de la Comunidad de Madrid. Por tanto, son medidas no realistas y sujetas a un margen de error no despreciable. Los datos, así pues, tienen un valor cualitativo antes que una aproximación más o menos fiable de la ruta media que hacen los/as trabajadores/as de cada zona. La longitud media total es de unos 11 Km. Los residentes en los extremos de la CM son los que recorren más distancia, alrededor del triple que la media. Las zonas localizadas en el borde exterior del AMM vienen doblando la media. A su vez, el Norte y Oeste metropolitanos son los que más hacen desplazarse a la población según el lugar de trabajo.

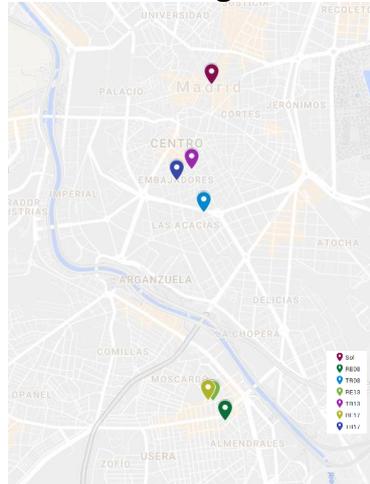
	Lugar de residencia	Lugar de trabajo
Municipio de Madrid	4	8
Norte metropolitano	15	18
Este metropolitano	13	10
Sur metropolitano	17	9
Oeste metropolitano	13	15
Sierra norte	35	12
Nordeste comunidad	22	15
Sudeste comunidad	25	14
Sudoeste comunidad	23	14
Sierra sur	30	9
Sierra central	27	11

Fuente: elaboración propia. (\*) Véase explicación del cálculo en el texto.

Un segundo dato de interés es el relativo al desplazamiento de los centros de gravedad, también según lugar de residencia y según lugar de trabajo. Comparamos 3 años: 2008, 2013 y 2017, esto es, momento en que estalla la crisis económica, año en que se inicia la recuperación pero que está en el pozo y último año de la serie en el que es manifiesta la recuperación económica. Se toma la Puerta del Sol como punto cero en el sistema de coordenadas. Las distancias se miden en línea recta y a vista de pájaro. En el mapa que se inserta a continuación se observa cómo los puntos que señalan el centro de gravedad según población están bastante juntos. En el tiempo se produce un ligero desplazamiento hacia arriba (Norte) y a la izquierda (Oeste), indicativo de un peso demográfico creciente de las coronas metropolitanas respectivas y las zonas de borde vecinas. En cambio, los puntos que expresan los centros de gravedad según lugar de trabajo están claramente más separados: la localización del empleo se mueve con más rapidez que la de la residencia. El desplazamiento tiene lugar hacia arriba y a la izquierda, si bien es significativo el hecho de que, de 2013 a 2016, el centro baja algo. Se recoge aquí el acusado dinamismo del Oeste metropolitano y la desaceleración del Norte metropolitano. Por otra parte, es muy relevante el dato de que el racimo de puntos-centros según residencia está mucho más Sur que el racimo de puntos-

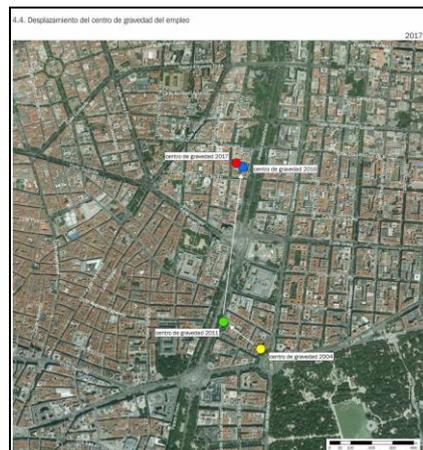
centros según localización del empleo. Se manifiestan los desequilibrios y desencuentros entre el Norte-Oeste y el Sur-Este en las distribuciones de la residencia y el empleo.

### Centro de gravedad



Fuente: elaboración propia

Si en lugar de trabajar con grandes comarcas, los cálculos se realizan tomando la división en municipios y distritos de Madrid, la separación de sendos racimos sería aun mayor. El conjunto de puntos-centros según residencia caen más al Sur y el conjunto según localización del empleo cae más al Norte. Al tiempo, se observa el desplazamiento sin paliativos hacia el Norte del centro de gravedad del empleo.

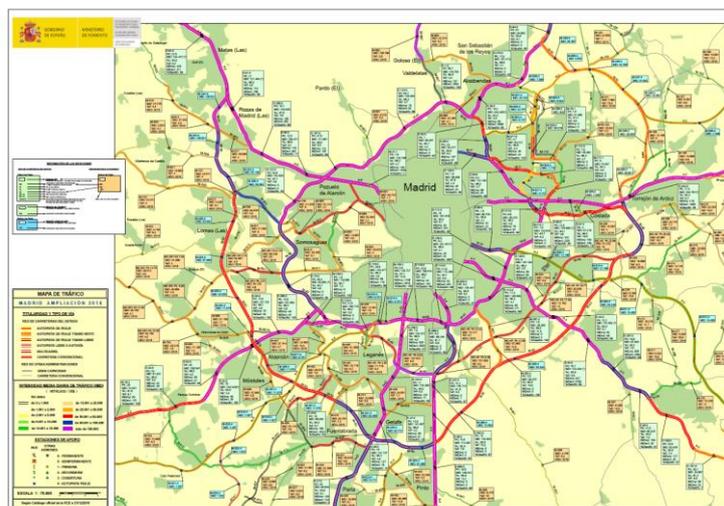
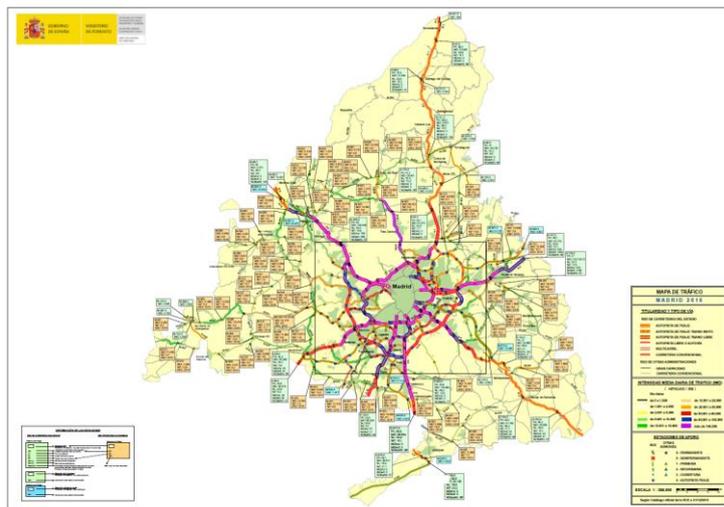


Fuente: IECM. Atlas del Empleo.

## 2. MOVILIDAD EN VEHÍCULO PARTICULAR

### 2.1. VOLUMEN DE TRÁFICO

A vista de pájaro y atendiendo a la IMD en 2016 (intensidad media diaria de vehículos), el mapa de carreteras de la Comunidad de Madrid muestra una especie de tela de araña que cubre la capital y sus alrededores, formada por una orbital (la M-40) y los primeros tramos de 8 radiales (de la A-1 a la A-6, más la A-42 y la M-607). Todas ellas alcanzan IMD por encima de los 100.000 vehículos/día. Respecto de las radiales es destacable la gran profundidad que soportan, tanto hacia dentro, pues llegan con elevados caudales hasta la misma M-30, saltando la M-40, como hacia fuera, pues repiten caudales muy nutridos a lo largo del territorio de la corona metropolitana, especialmente las A-2, 4, 5, 6, 42 y la M-607. La M-40 es la vía que más tráfico canaliza, especialmente el tramo sur, entre la A-5 y la A-2, con más de 189.000 veh/día en las proximidades del nudo supersur. Por su parte, las radiales cargan con un volumen alto de camiones: alrededor del 4% del total de vehículos que las atraviesan en los tramos anteriores a la M-50 y algo más en los tramos posteriores. La A-4 y la A-2 receptionan volúmenes elevados de pesados en buena parte de su recorrido.



En un segundo escalón de importancia se hallan la M-50 (entre Fuenlabrada y la A-4, más los tramos de Majadahonda-Las Rozas y Coslada-Torrejón), la M-45 (entre la A-42 y la A-4) y varias *emes* (las M-500, 503, 23 y 11). Las dos últimas tienen funciones muy acotadas: la 11 sirve para enlazar con el aeropuerto y el recinto ferial por el norte, la prolongación de O'Donnell conecta la M-30 y la M-40 por el este. A su vez, la 500 y la 503 refuerzan la movilidad entre Madrid y la corona metropolitana oeste.

El tercer escalón lo forman algunos tramos de la M-50, la M-45 y las citadas *emes* 500, 501, 503, más varias carreteras de enlace entre las ciudades metropolitanas del sur y el oeste, así como la carretera de Fuencarral a Alcobendas o la M-616.

En el cuarto escalón se incluye el resto de vías, la mayoría de las cuales completan la malla en la corona metropolitana y los bordes de la misma. En este paquete, no obstante, debemos subrayar la presencia de las *erres* (R-2, 3, 4 y 5), así como la M-12, con volúmenes muy bajos de tráfico: son las autovías de peaje.

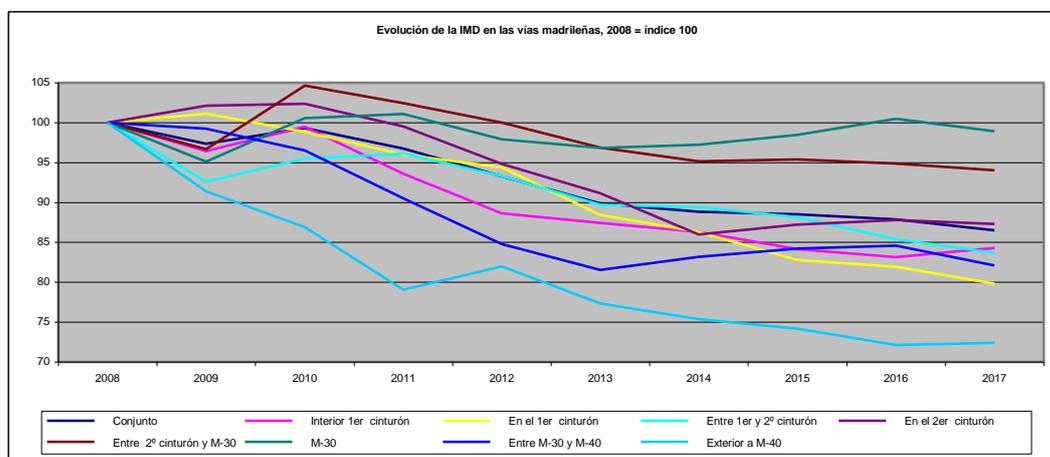
Por otra parte, el Ministerio de Fomento elabora el indicador de *longitud total recorrida*<sup>2</sup> por año y provincia. Reproducimos los datos de la Comunidad de Madrid para el periodo 2007-2016 en el cuadro 4. Este índice es una medida del volumen de tráfico que soporta en un año la red de carreteras. El indicador de las carreteras de la CM sigue una evolución negativa hasta 2013 y luego se recupera. El correspondiente a la red del Estado zigzaguea en la primera etapa y a partir de 2013 aumenta. De tal modo, se aprecia que la crisis económica supuso un leve descenso de la presión del tráfico sobre las carreteras madrileñas, que es seguido de un aumento a partir de 2013. En el cuadro 4 se observa una clara, aunque moderada, disminución del peso del tráfico de pesados, que no parece haberse recuperado en los últimos años.

<b>Cuadro 4: Longitud total recorrida en millones de Km, según la titularidad</b>					
	Estado		C. Madrid		Total
	Km	% pesados	Km	% pesados	Km
2007	15.287,5	11,7	7.901,8	11,2	23.189,3
2008	14.408,6	10,9	7.772,3	9,5	22.180,9
2009	15.027,5	9,7	7.476,5	8,8	22.504,0
2010	13.805,2	8,8	7.452,8	8,6	21.258,0
2011	15.315,8	8,5	7.328,3	8,2	22.644,1
2012	14.687,1	8,7	6.995,5	7,9	21.682,6
2013	15.003,1	7,8	6.910,2	7,9	21.913,3
2014	14.744,9	7,7	7.091,0	7,4	21.835,9
2015	15.320,0	7,8	7.218,9	7,4	22.538,9
2016	15.441,0	8,1	7.496,0	7,4	22.937,0

Fuente: Mº de Fomento, Anuarios Estadísticos

<sup>2</sup> "Es el resultado de agregar los productos de la longitud kilométrica de las carreteras incluidas en cada intervalo de tráfico por la IMD de dichos tramos y representa la agregación de los vehículos-kilómetro que se produce por cada uno de los viajes de los vehículos automóvil por carretera", según la definición incluida en el anexo metodológico del Anuario Estadístico del Ministerio de Fomento.

Según la información proporcionada por la Dirección General de Sostenibilidad del Ayuntamiento de Madrid la crisis económica tuvo una clara repercusión en la disminución del tráfico en las vías madrileñas. La IMD medida en las estaciones de aforo del municipio se redujo un 7% entre 2008 y 2012, algo menos que el empleo radicado que sufrió un ajuste de un 10%. La recuperación económica, a su vez, apenas se ha trasladado a la carga de vehículos. Entre 2013 y 2017 continuó el descenso. Tan es así que, salvo en la M-30 y en el cinturón comprendido entre la M-30 y la M-40, el tráfico siguió bajando en todos los sectores. En los dos ámbitos citados se produce un manifiesto repunte, que se interrumpe en 2016. El descenso del tráfico es más acusado en el primer cinturón y en el interior del mismo. Parece que las medidas disuasorias adoptadas por el Ayuntamiento han surtido algún efecto, si bien probablemente mucho menor del esperado y, sobre todo, del necesario.



Fuente: Ayuntamiento de Madrid y elaboración propia

Por último, existen varios sitios web que informan en tiempo real del estado del tráfico en las carreteras. Tenemos que en hora punta de un día laborable, la circulación es lenta en gran parte de la M-30, en largos tramos de la M-40 (entre Mercamadrid y la A-2, a la altura del Campo de las Naciones, nudo de Manoteras, entre la A-5 y la A-42...), en las conexiones de la M-40 con las radiales (sobre todo, las A-6, 42, 2 y 1 y en varias de las *emes*), en los tramos occidental (a la altura de Majadahonda-Las Rozas) y oriental (enlace con la A-1) de la M-50... Se producen numerosos atascos, a su vez, en las vías distritales de acceso a la M-40 y la M-30 (avda. de Vicálvaro, avda. de la Albufera, avda. de Entrevías...), así como en algunos de los accesos a las radiales en las ciudades metropolitanas. Comentario aparte merece la situación de atasco puntual que generan en sus entornos el estadio Metropolitano y otros grandes equipamientos (Caja Mágica, grandes centros comerciales...).

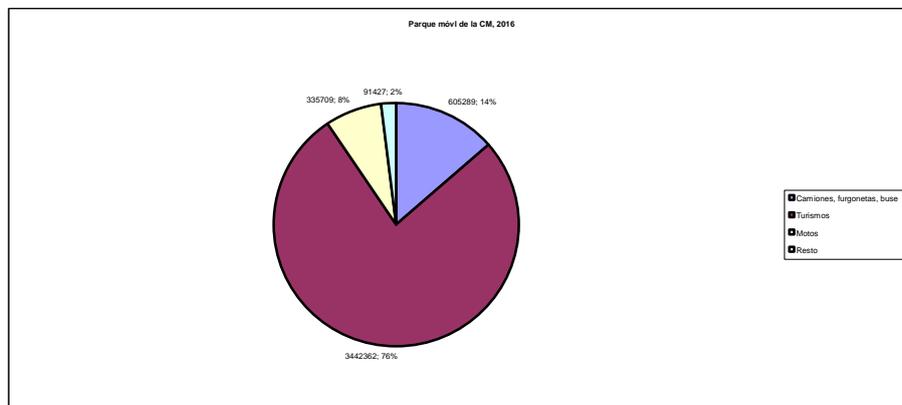
En conclusión, el estado del tráfico en la región o, para ser más precisos, en Madrid y sus alrededores dista de ser bueno. Por la red de carreteras se mueve un volumen muy alto de vehículos diariamente. La crisis económica de 2008 tuvo alguna incidencia haciendo bajar el número de coches en movimiento, pero la recuperación de 2013 enseguida se ha traducido en un resurgir. Es

verdad que en la capital la evolución ha seguido siendo negativa, pero el descenso es más bien tímido (un 4% entre 2013 y 2017).

La conclusión anterior hemos de enlazarla con los datos que hemos manejado en el capítulo anterior acerca de la evolución del mercado de trabajo. El crecimiento del empleo ha sido bastante más intenso en el segmento de personas ocupadas en una comarca distinta a la comarca en que residen, de modo que aumentan los desplazamientos de mayor longitud.

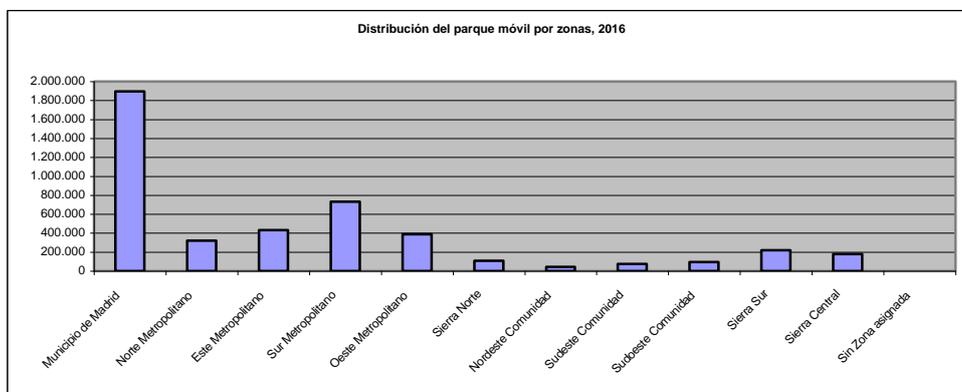
## 2.2. PARQUE MÓVIL

El parque móvil de la Comunidad de Madrid en 2016 estaba compuesto por 4,4 millones de vehículos. El grueso eran turismos, seguidos por los camiones y furgonetas y, en tercer lugar, las motos. El resto (remolques, tractores...) tiene un peso muy pequeño. El 60% son vehículos de gasoil.



Fuente: Dirección General de Tráfico, IECM

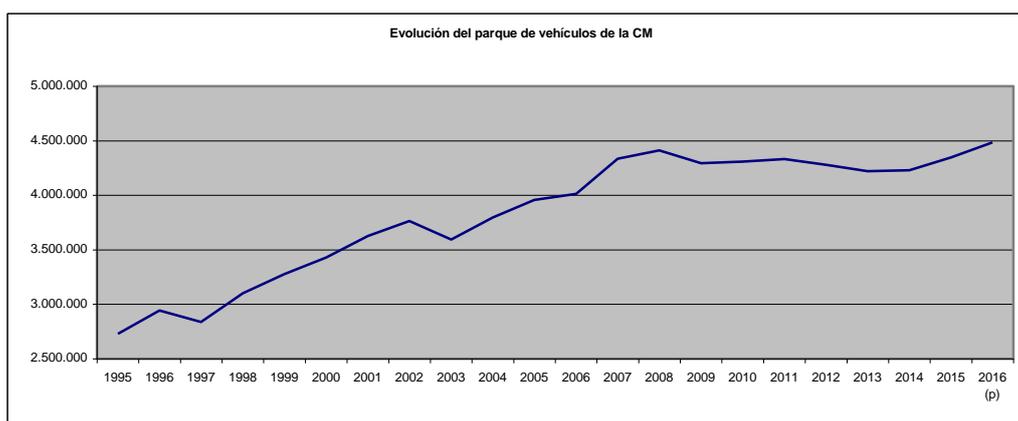
Por otra parte, tenemos que el 42% del parque pertenecía a la capital. Ésta, junto con la corona metropolitana, absorbía el 84% del total. Este reparto como se verá a continuación no refleja bien la realidad.



Fuente: Dirección General de Tráfico, IECM

El índice de motorización de la Comunidad de Madrid ascendía a 533 turismos por cada 1.000 habitantes, claramente por encima de la media nacional de 491 turismos/1.000 hbtes. La capital arroja un valor bajo (462 t/hbte), mientras que el norte y oeste metropolitanos alcanzan valores por encima de los 600 t/hbte. Pero en la Sierra Sur alcanzaba los 4.437 y en la Sierra Norte los 1.719. Ocurre que la estadística de vehículos inscritos en el Registro de la Jefatura Central de Tráfico es deficiente, pues los suma según el lugar de inscripción con independencia del lugar de residencia del titular, resultando que la flota de algunos municipios es anormalmente grande. La ficción se debe a que los ayuntamientos respectivos aplican exenciones fiscales y tipos de gravamen bajos en el impuesto de tracción mecánica<sup>3</sup>.

En el periodo 1995-2008 la flota de la región creció a gran velocidad. Tras el estallido de la crisis el parque incluso disminuyó. En el último bienio vuelve a crecer, alcanzando los máximos históricos. Los ritmos de aumento son muy superiores a la dinámica demográfica. No merece la pena que nos detengamos en la distribución territorial en tanto que, por lo que se ha dicho arriba, ésta está contaminada y no refleja bien la realidad.



Fuente: IECM

### 2.3. APUNTE SOBRE EL PARQUE MÓVIL DE LA CAPITAL

En 2016 la flota de vehículos de Madrid, según los datos de la Agencia Tributaria municipal, ascendía a 1.739.961<sup>4</sup>, de los cuales 239.920 pertenecían a personas jurídicas. En el periodo 2008-2017 el parque apenas se movió: bajó en el tramo 2008-2013 y aumenta en el de 2013-2016. Las tasas de motorización se resumen a continuación.

<sup>3</sup> El índice de Redueña en 2011 supera los 10.000 t/hbte, el de Robledo de Chavela los 17.000 y el de Colmenar del Arroyo los 21.000. En 2013, por ejemplo, un peugeot 206, con 11 caballos fiscales, pagaba en concepto de ITVM 64 € en Madrid, por solo 8,5 en Robledo de Chavela. Estos *paraísos fiscales automovilísticos* se convierten en el destino de numerosas empresas de rent a car, renting...

<sup>4</sup> En números redondos son 162.000 unidades menos que las contabilizadas en la cifras ofrecidas por el IECM a partir de los datos del Registro de la Jefatura Central de Tráfico.

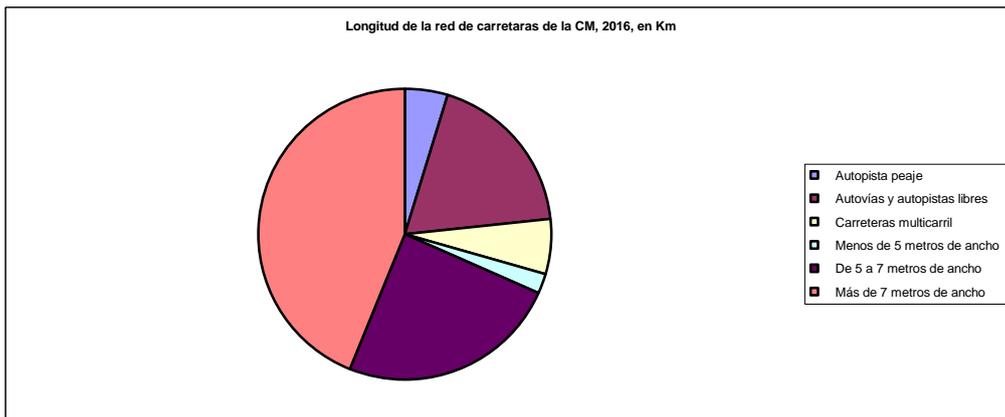
Cuadro 5: indicadores de densidad del parque de turismos, en 2016					
	Turismos	Hogares	Habitantes	Habitantes / Turismo	Turismos / Hogar
Ciudad de Madrid	1.359.123	1.266.198	3.182.175	42,71	1,07
01. Centro	46.234	66.199	131.928	35,04	0,70
02. Arganzuela	61.298	64.160	151.965	40,34	0,96
03. Retiro	56.538	48.253	118.516	47,70	1,17
04. Salamanca	71.479	62.100	143.800	49,71	1,15
05. Chamartín	77.731	57.252	143.424	54,20	1,36
06. Tetuán	62.125	65.158	153.789	40,40	0,95
07. Chamberí	62.571	60.960	137.401	45,54	1,03
08. Fuencarral-El Pardo	109.695	88.182	238.756	45,94	1,24
09. Moncloa-Aravaca	55.209	44.893	116.903	47,23	1,23
10. Latina	89.053	94.042	233.808	38,09	0,95
11. Carabanchel	85.625	93.842	243.998	35,09	0,91
12. Usera	45.429	49.118	134.791	33,70	0,92
13. Puente de Vallecas	79.385	87.060	227.595	34,88	0,91
14. Moratalaz	38.943	37.385	94.197	41,34	1,04
15. Ciudad Lineal	84.716	85.659	212.529	39,86	0,99
16. Hortaleza	79.298	67.665	180.462	43,94	1,17
17. Villaverde	52.059	51.968	142.608	36,50	1
18. Villa de Vallecas	38.842	40.364	104.421	37,20	0,96
19. Vicálvaro	26.997	25.492	70.051	38,54	1,06
20. San Blas-Canillejas	64.946	58.962	154.357	42,08	1,10
21. Barajas	23.108	17.484	46.876	49,30	1,32

Fuente: Agencia Tributaria municipal, Ayuntamiento de Madrid.  
 (\*) Solo turismos de personas físicas.

La ratio de turismos/1.000 habitantes era de 427, a razón de 1 vehículo por hogar. El rango de variación del índice, según distritos, no es muy pronunciado a condición de aislar los tres casos extremos: el distrito de Centro, con una ratio baja y los distritos de Chamartín y Barajas, con más de 1,3 t/hogar. En general, se advierte que superan la media los distritos con mayor nivel de vida medido por la renta per cápita y, en menor medida, los distritos con pirámides de edad más envejecidas. En un trabajo anterior, con datos de 2012, llegamos a la conclusión de que el mejor modelo que resulta es el que asocia el índice turismos/1.000 habitantes con la renta bruta disponible per capita controlando por el porcentaje de habitantes de 15-64 años, es decir, la densidad de vehículos aumenta con la renta, pero esta asociación se ve alterada por la influencia de la edad (a mayor peso del grupo de 15-64 años menor densidad). La correlación parcial en este caso es muy alta: 0,9, sobre un máximo de 1. A su vez, la correlación múltiple, tomando la ratio t/1.000 hbte como variable dependiente y la renta y el % de población de 15-64 años como independientes, sube a un muy elevado 0,92 (85% de varianza explicada), siendo que la renta es la que más influye en la ecuación de regresión (con signo más), mientras que el peso de grupo intermedio de edad participa en ella con signo menos.

## 2.4. INFRAESTRUCTURA VIARIA

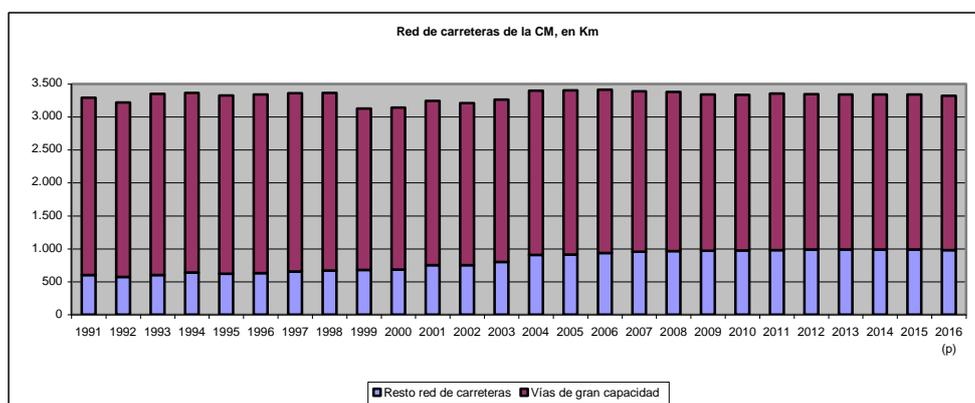
En 2016, la red de carreteras de la Comunidad de Madrid sumaba una longitud de 3.319 Km. De ellos, el 77% pertenecían a la red a cargo de la comunidad autónoma y el resto estaban incluidas en la red a cargo del Estado. Por otra parte, el grueso, el 70% de la longitud total, conformaba la malla viaria convencional, mientras que el 30% pertenecía al agregado de las carreteras de gran capacidad, *las joyas de la corona*, por así decirlo. Entre éstas, el mayor peso correspondía a las autovías y autopistas de libre circulación, frente a las autopistas de peaje, que, con 161 Km, suponían el 16% de la red de gran capacidad. A su vez, la mayor parte de la malla restante estaba integrada por carreteras de 7 y más metros de ancho, aunque todavía alrededor de un cuarto eran vías de 5-7 metros e incluso menos de 5 metros de ancho.



Fuente: Ministerio de Fomento, IECM

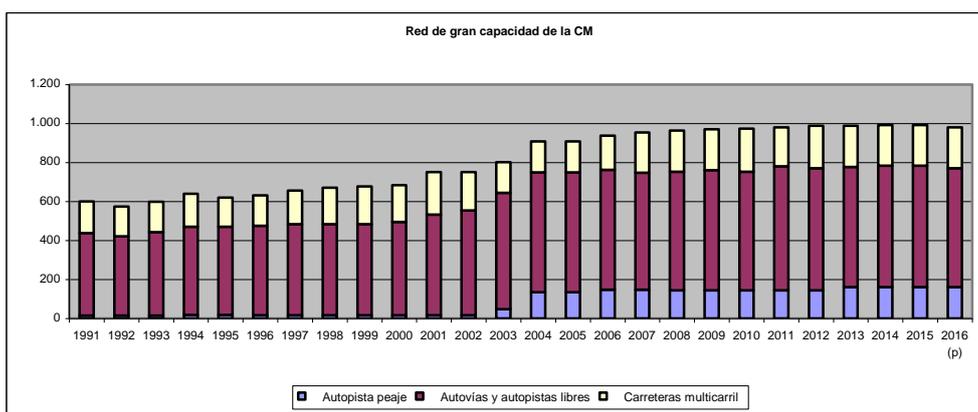
En comparación con las cifras nacionales, la malla de carreteras de la región está proporcionada al tamaño: representa un 2%, cuando la superficie suma el 1,5%. Pero es bastante inferior al peso demográfico, un 13,9%. De ahí que se produzca una acusada discrepancia en las ratios de densidad: 51 Km cada 100.000 habitantes, frente a los 355 Km por 100.000 hbte del total del Estado. La organización de la malla también es muy distinta, pues en la región tiene un peso alto la gran capacidad, 30% del total de la red, cuando en el total del Estado supone el 10%. En conclusión, la Comunidad de Madrid disfruta de una dotación viaria acorde a la superficie, pero mucho más potente que la media estatal.

La longitud de la red es bastante estable a lo largo de los años. Entre 1991 y 2016 apenas creció un 4%, unos 137 Km. Incluso en el intervalo hubo años en que descendió, si bien ello puede deberse a razones administrativas o de otra índole imputables a la fuente de información. Más importante es el dato de evolución de la red de gran capacidad: aumentó en el mismo periodo un 350%, pasando de 218 Km a 980 Km, al tiempo que el resto de la red perdía un 21% de longitud, pasando de 2.964 Km a 2.339 Km. Este descenso se concentra en las vía de menos de 7 metros de ancho. En el periodo, así pues, tuvo lugar un proceso muy definido de transformación de la red subsistente: las antiguas carreteras fueron rehechas mediante la ampliación de las calzadas y del número de carriles.



Fuente: Ministerio de Fomento, IECM

El incremento de la red de gran capacidad fue notable en todas las categorías, tanto en cifras absolutas como relativas. El mayor aporte corresponde a las autopistas de peaje, casi inexistentes en los 80. La construcción de las radiales multiplicó por 10 la longitud de las vías de pago. En cantidades absolutas, no obstante, el mayor protagonismo correspondió a las autovías de libre circulación, que entre 1991 y 2016 ganaron unos 200 Km. También es destacable la progresión de las carreteras convencionales de más de 7 metros de ancho, que duplicaron su longitud en el periodo.



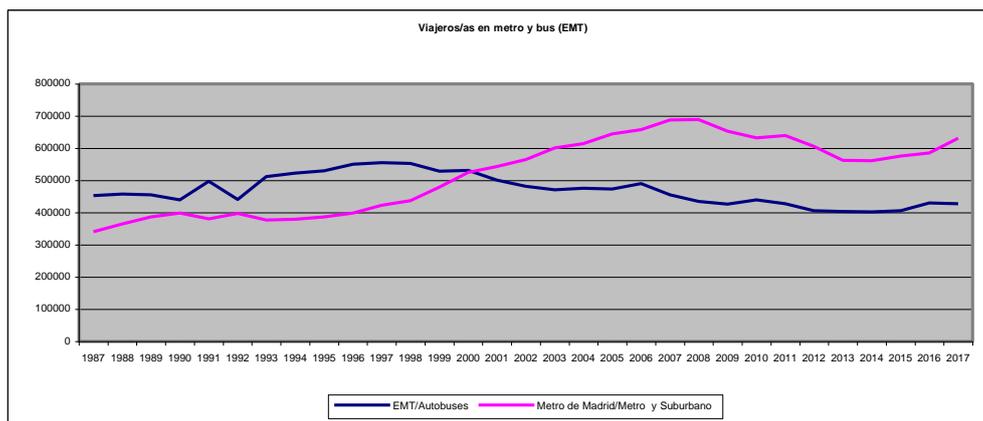
Fuente: Ministerio de Fomento, IECM

El dato de evolución de la huella ocupada por la malla viaria nos ofrece, en otro orden de cosas, una fotografía más fidedigna del enorme esfuerzo inversor que se ha realizado en la Comunidad de Madrid en materia de carreteras. En efecto, según el Sistema de Información Urbana del Ministerio de Fomento, entre 1987 y 2006, la superficie ocupada por las redes viarias y ferroviarias creció un 418%, pasando de 720 hectáreas a 3.729 ha. Aunque no podemos segregar la parte de la red de carreteras, es muy probable que más de la mitad del salto se deba a la dilatación de la misma.

### 3. MOVILIDAD EN TRANSPORTE PÚBLICO

#### 3.1. EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA

En el siguiente gráfico recogemos la demanda de metro y autobús (EMT) de 1987 en adelante. Se aprecia que en el periodo la red de metro registró un fuerte incremento de la demanda atendida, superando los 600 millones de viajeros/as desde principios de los 2000. La EMT, en cambio, retrocedió claramente respecto del metro, colocándose algo por encima de los 400 millones de viajeros/as.



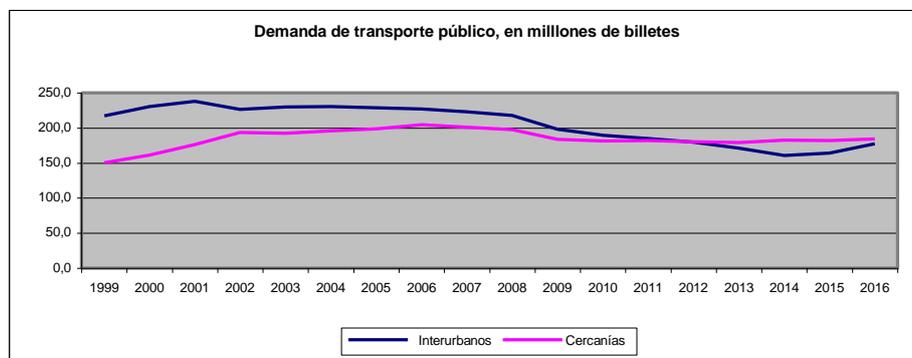
Fuente: Banco de Datos (A. de Madrid), con datos de Metro y EMT

Si nos centramos en los años de la crisis económica, observamos que tanto el metro como la EMT sufrieron un acusado descenso. Metro perdió, entre 2007 y 2013, del orden de 125 millones de viajeros, un 18%, y la EMT, entre 2006 y 2011, perdió unos 87 millones, otro 18%. En el caso de la segunda, la disminución de la demanda, como se ve, fue anterior a la crisis, si bien ésta incidió en amplificar las magnitudes. Con la recuperación económica sendas series han remontado: metro ha vuelto a rebasar los 600 millones (631 en 2017), con un crecimiento sobre 2013 del 12% (unos 69 millones de viajeros/as en números absolutos) y la EMT sube un 6% (unos 24 millones de ganancia).

La red de autobuses interurbanos también sufrió una fuerte caída en los años posteriores al estallido de la crisis: había perdido en 2013 unos 52 millones de viajeros, un 22%, respecto de 2007. Por lo demás, esta red venía perdiendo viajeros desde comienzos de los 2000, solo que la crisis intensificó el fenómeno. La recuperación apenas se ha hecho notar, aportando un incremento de tan solo 6 millones de viajeros/as, un 4% de mejora sobre 2013. La red de cercanías ha seguido un comportamiento similar: de 2007 a 2013 perdió 22 millones de viajeros, un 11% y de 2013 a 2016 ha ganado 6 millones, un 3%.

Una primera conclusión relevante que sacamos de los datos de evolución de la demanda de transporte público en la región y en la capital es que aquella experimentó en 2008 y siguientes una fuerte reducción, muy superior a la registrada por el volumen de desplazamientos en vehículo particular. Durante los años de la recuperación, los volúmenes han levantado vuelo, pero sin

alcanzar todavía las cantidades de 2008. De nuevo ocurre que el saldo del vehículo particular es mejor que el del transporte público, salvo en Madrid, que, como se ha visto atrás, ha seguido registrando un descenso del tráfico privado en los años de la recuperación.



Fuente: Consorcio Regional de Transportes, IECM

### 3.2. EVOLUCIÓN DE LA OFERTA

Sin duda, en las últimas décadas, el metro de Madrid ha registrado mejoras muy notables, incluso espectaculares: 301 estaciones, 294 km, 13 líneas+ramal, 2.322 vehículos en explotación con una antigüedad media poco superior a 16 años...

Las cifras de evolución de la red de la EMT son también muy destacables: 217 líneas, operaciones durante las 24 horas del día, 2.068 autobuses, 6 años de antigüedad media, 3.901 Km de recorrido de las líneas, 10.498 paradas...

Asimismo, la red interurbana es potente: 210 líneas, 26 de ellas nocturnas, 2.045 autobuses, 9 años de antigüedad media de los vehículos, 3.705 Km de recorrido de las líneas, 10.367 paradas...

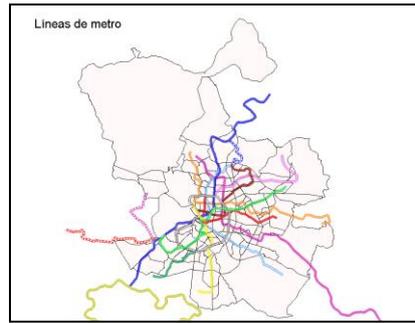
En fin, también la red de cercanías presenta una dotación apreciable: 10 líneas, con 92 estaciones y 361 Km de longitud, 277 trenes asignados, 20 años de antigüedad.

Aun así, las diferentes redes presentan lagunas claras.

#### **Metro**

En los dos mapas que siguen hemos superpuesto a la representación de los barrios de Madrid las líneas y las estaciones de metro. En general, la red ofrece una buena cobertura respecto de las áreas habitadas de la capital. Gran parte de las viviendas están dentro de un radio de 1.000 metros a la estación más cercana. En particular, no obstante, la cobertura es deficiente en algunos barrios periféricos, tales como los del distrito de Puente de Vallecas, las Orcasitas en Usera o la zona de Aravaca, carencias paliadas por la dotación de la red de cercanías.





De tal modo, aparte algunas actuaciones puntuales (varias ya programadas o en ejecución), las principales demandas de mejora de la red son: conexiones de metro con Metrosur (El Casar...), trazado de la segunda circular o, mejor dicho, el arco sur-este que enlace Latina-Carabanchel-Usera-Puente de Vallecas-Moratalaz-San Blas-Ciudad Lineal y prolongación de la L-11 hacia el centro (Atocha) y en una segunda fase hacia La Elipa y Ciudad Lineal) y prolongación hacia Las Águilas-Leganés. También se plantea la conexión de la L-2 con la L-7 en Estadio Metropolitano, así como la prolongación hasta el barrio de El Cañaveral.

La accesibilidad a las estaciones y andenes de la red es muy deficiente. La mitad de las existentes (unas 153) son universalmente accesibles. La otra mitad presenta claras carencias (faltan ascensores o rampas o medidas complementarias). En particular, unas 50 estaciones están muy mal dotadas: faltan ascensores, rampas y medidas complementarias.

Un punto negro especialmente reseñable de la red es el estado lamentable de los túneles de la L-7 entre Estadio Metropolitano y Hospital del Henares: desde su inauguración, en 2007, se ha cerrado algún tramo en 8 ocasiones. Además, desde la entrada en funcionamiento, más de dos centenares de viviendas de San Fernando de Henares han visto cómo les salen grietas o cómo ceden los cimientos. Aunque la CM reiteradamente ha negado que exista una relación causa-efecto entre la construcción de la línea y los problemas en las edificaciones, caben pocas dudas de que esa relación existe<sup>5</sup>. Es así que la CM a regañadientes ha terminado reconociendo alguna responsabilidad y ha asumido las obras de reparación de unas 110 viviendas. Pero aun hay otras

---

<sup>5</sup> En 2008, un informe realizado por expertos de las universidades Politécnica y Complutense avisaba, dadas las características de los terrenos por los que pasa la línea y dados los materiales empleados en la construcción, del riesgo de que se produjeran colapsos en el túnel y en los edificios vecinos.

128 que están esperando las conclusiones de un estudio patológico para saber si la administración regional se hace cargo o no de las pertinentes obras.

Una situación parecida, aunque quizá menos dramática, se da en Metrosur y con numerosas viviendas del barrio de Getafe Norte. La línea ha sufrido diversos cortes parciales para abordar problemas de filtraciones de agua, deterioro en las fijaciones...

La aparición de *vicios ocultos*, con importantes repercusiones sobre la funcionalidad de las redes y sobre centenares de viviendas, en ambas líneas requieren desde auditar la ejecución de las obras hasta asumir las responsabilidades frente a los/as vecinos/as afectados/as, pasando por abordar proyectos de reparación que corrijan los problemas y no supongan la repetición continuada de los cortes en el servicio.

### **Autobuses**

Gran parte de las demandas vecinales relativas a la cobertura de la red de autobuses se centran en las conexiones con los equipamientos sanitarios, especialmente los hospitales y centros de especialidades médicas y en las circulares distritales (en el exterior de la M-30). La puesta en marcha de la línea de San Blas al hospital Ramón y Cajal ha sido un rotundo éxito, pues el volumen de viajeros/as ha desbordado todas las previsiones, mostrando lo acertado de las reivindicaciones vecinales.

### **Cercanías**

El Plan de Infraestructuras Ferroviarias de Cercanías para Madrid 2009-2015 era tremendamente ambicioso: contemplaba abrir nuevas líneas, prolongar la red unos 115 Km, construir 25 nuevas estaciones... Se contaba con dos actuaciones de relumbrón: los metros de Torrejón de Ardoz y de Navalcarnero, en los que se han enterrado millones de euros. De todo aquello se ha ejecutado una ínfima parte. Bien al contrario, la red ha sufrido una severa política de recortes en gasto e inversión, que ha supuesto una enorme reducción de la plantilla y una alarmante falta de mantenimiento de la infraestructura y de los trenes. En los últimos años se han disparado las incidencias y los retrasos. Según FAMMA, el 80% de las estaciones presentan barreras de accesibilidad.

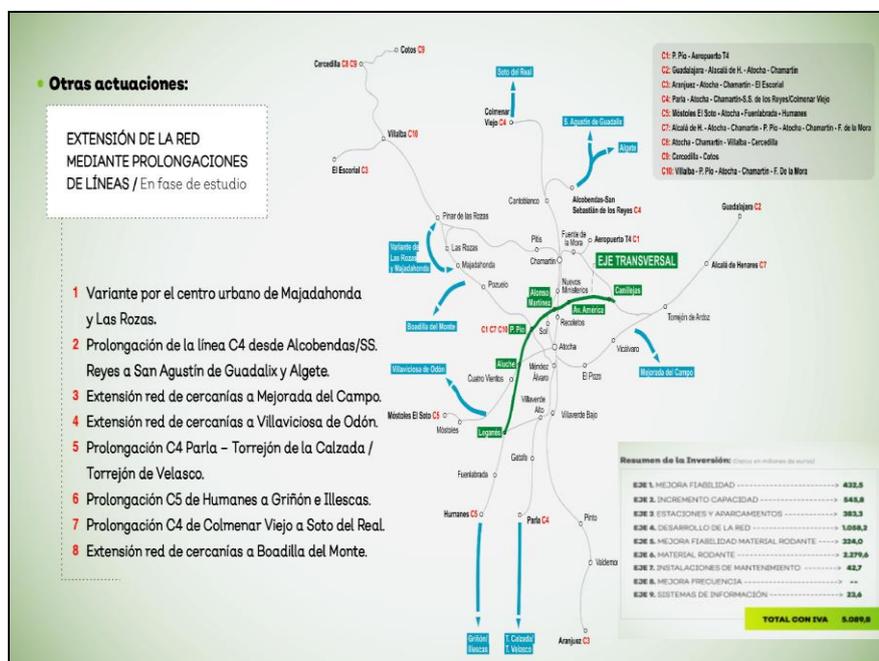
En abril de 2018, el Ministerio de Fomento anunció un Plan Integral de Mejora de los Servicios de Cercanías de Madrid, para ejecutar en el periodo 2018-2025. El Plan se concreta en 9 ejes de actuación que incluyen la compra de nuevos coches, duplicación de vías, mejora del material rodante, ampliación de las plazas de aparcamiento disuasorio, reforma de varias estaciones... En total se prevé la inversión de 5.000 millones de euros, de los cuales, un 10% se concretan en actuaciones de emergencia a ejecutar en 2018-2019.

Uno de los ejes destacados supone la ampliación de la red. La actuación más relevante es la creación del eje transversal Este-Suroeste. Mejora la intermodalidad con el metro y el autobús, proporciona un nuevo acceso a

Madrid que no pasa por Atocha ni Chamartín, equilibra la estructura actual de la red en la que pesa mucho la organización Sur-Norte... Por otra parte, el Plan prevé llevar el servicio a nuevos municipios medianos con una dinámica demográfica acelerada como Algete, San Agustín de Guadalix, Illescas, la comarca de La Sagra, Boadilla... Así se logra un significativo aumento del radio de cobertura de la red.

El Plan, si se ejecuta en todos sus términos, es acertado. En él, no obstante, se echan en falta algunas actuaciones:

- La tantas veces demandada conexión del corredor del Henares con Chamartín sin pasar por Atocha.
- Un plan para llevar el servicio a todas las ciudades de tamaño medio de la región: Villanueva de la Cañada, Villanueva del Pardillo, Paracuellos, Arroyomolinos, Navalcarnero<sup>6</sup>...



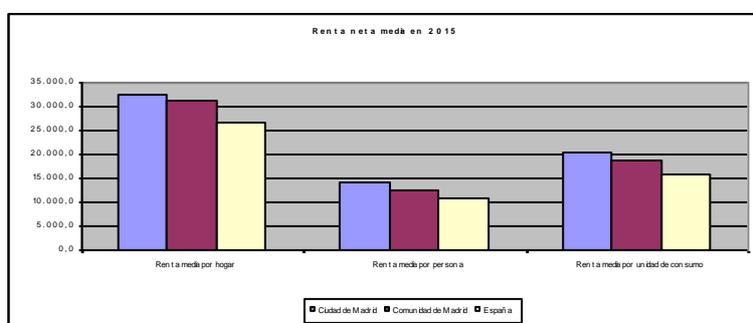
<sup>6</sup> En mayo de 2018 se aprobó en la Asamblea de Madrid una PNL que insta tanto al Gobierno regional como al Ministerio de Fomento a estudiar la viabilidad legal y económica de finalizar la obra, parada desde 2010, y, en su caso, a incorporar la línea a la red de cercanías.

## **A3. DESIGUALDAD Y POBREZA**

## ANEXO: DESIGUALDAD Y POBREZA

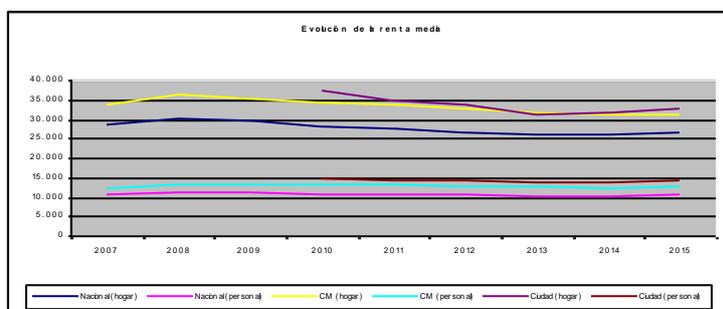
### 1.1. RENTA NETA POR HOGAR Y PERSONA

Según la Encuesta de Condiciones de Vida de 2016 (ECV), del INE, última publicada hasta la fecha, la renta neta media anual de Madrid ascendía a 32.698 euros por hogar y a 14.116 euros por persona. En sendos casos, el índice de la capital era claramente superior al mismo índice referido al resto de municipios de la región. La comparación se repite a propósito de la renta por unidad de consumo (renta personal ponderada según que los individuos sean niños/as, adultos/as o ancianos/as). A su vez, los valores regionales eran igualmente superiores a los nacionales. Solo País Vasco y Navarra están por encima. Por tanto, se constata que la capital se localiza en un lugar privilegiado frente a los referentes inmediatos.



Fuente: ECV 16 (INE). Para Madrid: SG Estadística del Ayuntamiento de Madrid<sup>1</sup>.

A lo largo de la crisis económica, la economía de las familias ha sufrido una acusada depresión. La renta media (del hogar y personal) es inferior en 2015 a la obtenida en 2008, cuando estalló la coyuntura alcista de la primera década. Incluso, en la CM, el ajuste ha sido más intenso. Si bien no contamos con el dato de 2008 de la ciudad, a tenor de la observación de lo ocurrido en 2010-2015, cabe concluir que en ella el golpe es algo superior aun. La recuperación económica reciente se advierte en el incremento habido en los índices de 2015 respecto de 2014. La mejora parece empezar primero en la ciudad, pues la curva sube ya en 2014 respecto de 2013.



Fuente: ECV 16 (INE) y SG Estadística.

<sup>1</sup> Para Madrid los datos proceden de una explotación especial de la ECV realizada por la Subdirección General de Estadística, dependiente del AG de Economía y Hacienda. En adelante, se citará la fuente como SG Estadística.

El cruce de la renta per cápita con las variables demográficas y socio-económicas básicas muestra que aquélla está asociada con las diferencias de edad, sexo, estudios y relación con la actividad. Así:

- El índice es superior para los varones.
- Aumenta con la edad.
- Casi se duplica al pasar de la población de 16 y más años con bajo nivel de estudios a la población con estudios superiores.
- Es muy bajo para la población desempleada en comparación con la población ocupada y jubilada.
- La renta per cápita de los/as españoles/as y ciudadanos/as de la UE duplica la de los/as extranjeros/as que vienen de fuera de la UE.
- Según el tipo de hogar, se ha de subrayar el hecho de que la renta media de los hogares monoparentales (adulto o adulta + niños/as) es la mitad de la renta media de los hogares sin niños/as o de las familias nucleares (pareja + niños/as).

Renta media por persona (ingresos de 2015)					
	Madrid-ciudad	España		Madrid-ciudad*	España*
Total	14.116	10.708	Total	14.738	11.223
Varones	14.663	10.766	Primaria o inferior	10.343	9.230
Mujeres	13.641	10.651	Secundaria, 1º etapa	9.930	8.880
< 16 años	10.385	8.078	Secundaria, 2º etapa	13.777	10.976
16-19	12.985	9.373	Educ. superior	19.090	15.301
30-44	14.159	10.536	Ocupados/as	16.020	12.524
45-64	15.454	11.931	Parados/as	7.627	6.633
65 y +	15.660	12.416	Jubilados/as	18.115	13.695
Españoles/as	15.195	11.858	Otros/as	12.353	9.659
Extranjeros/as	8.053	6.153			

\*16 y más años

Renta media por tipos de hogar (ingresos de 2015)		
	Madrid-ciudad	España
Total	32.697	26.730
Hogar sin niño/s	45.700	36.701
2 adultos/as + 1-2 niños/as	46.486	32.731
Otros con niños/as	34.774	35.156
Adulto/a con niños/as	23.658	19.919

Fuente: ECV '16 (INE) y SG Estadística

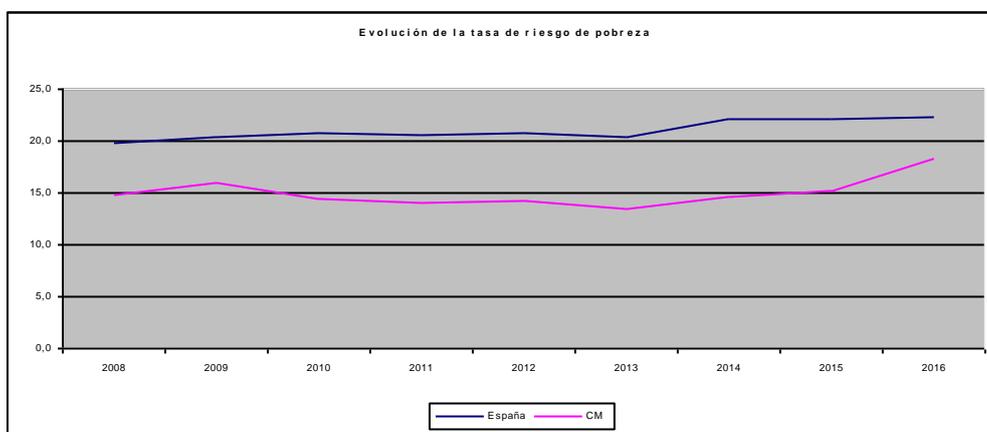
## 1.2. RIESGO DE POBREZA

El umbral del riesgo de pobreza, de acuerdo con el criterio de Eurostat, está fijado en el 60% de la mediana de ingresos (valor que divide la distribución en dos mitades iguales) por unidad de consumo de las personas. Se trata, por tanto, de un concepto relativo: se es pobre por/en comparación con otras personas y hogares. Para el total español, en 2015, dicho umbral se sitúa en 8.209 euros (hogar de una persona adulta) o 18.245 euros (hogar con dos adultos y dos menores). La población nacional que no llega a esos valores es un 22,3% (del orden de 10,3 millones de personas). Por CC AA, la tasa oscila entre un 35,4% (Andalucía) y un 9% (Navarra y País Vasco). La tasa de la CM es un 18,2%, cuatro puntos inferior a la media y lejos de las magnitudes de las

CC AA con las mejores tasas: es la décima sobre 17. La proporción equivale a casi 1.180.000 personas. La tasa de la ciudad es también un 18,1%, igual a la del resto de la región. En cifras absolutas, pues, estarían por debajo del umbral unas 573.000 personas.

La definición relativa de pobreza entraña una cadena de decisiones: ¿dónde se coloca la línea de corte? En el 60% de la mediana (donde la distribución de ingresos por unidad de consumo se divide en dos partes iguales), ¿de qué ámbito? Así, si en lugar de tomar como umbral los valores nacionales, se toman 10.902 euros (60% de la mediana de la renta por unidad de consumo de la ciudad -caso de hogar formado por una sola persona adulta-) o 24.233 euros (caso de hogar con dos adultos y dos menores), entonces la proporción de personas por debajo del nivel se dispara hasta un 26,6%, del orden de 842.000.

Por otra parte, la evolución de la tasa muestra que a lo largo de la crisis ha variado poco, al tiempo que observamos que la distancia entre la CM y España apenas se ha movido. No obstante, en el último año, la tasa madrileña sube del orden de 3 puntos porcentuales, mientras que la española se mantiene. Ello es debido a que, al aumentar la renta media y la mediana, sube el umbral, dejando a más personas debajo de la línea. Por tanto, sucede que la mejora de las rentas se produce o es más intensa en el segmento que está por encima de la divisoria.



Fuente: ECV'16 (INE)

Es importante trazar el perfil de la población que está debajo del umbral de pobreza. Se repite el panorama que se ha descrito arriba respecto de las rentas medias según diferentes características demográficas y socio-económicas.

- Afecta más a las mujeres que a los varones, si bien en el total nacional se produce una situación de empate.
- Es más intensa entre los más jóvenes y decrece con la edad.
- Existe una diferencia enorme entre españoles e inmigrantes extranjeros. Más de la mitad de los que proceden de países ajenos a la UE se encuentran por debajo del umbral.
- El nivel de estudios ejerce una influencia muy significativa.

- Lo mismo ocurre respecto de la relación con la actividad económica. Casi la mitad de la población desempleada está por debajo del nivel.
- Asimismo, resalta la mala situación de las personas (niños/as y adultos/as) que pertenecen a hogares monoparentales. Más de cuatro de cada diez (o incluso de seis de cada diez, si se toma el umbral más alto) de aquéllas se hallan por debajo del nivel.

Tasa de riesgo de pobreza							
	Madrid A	Madrid B	España		Madrid A*	Madrid B*	España*
Total	18,1	26,6	22,3	Total	16,6	24,8	21,1
Varones	16,1	24,7	22,6	Primaria o inferior	20,5	35,8	26,0
Mujeres	19,9	28,3	22,1	Secundaria, 1º etapa	31,8	45,8	29,2
< 16 años	27,1	37,4	28,9	Secundaria, 2º etapa	16,7	24,0	20,1
16-19	22,9	30,7	29,6	Educ. superior	8,4	11,7	10,3
30-44	17,9	26,4	21,3	Ocupados/as	11,1	17,2	14,1
45-64	18,1	24,6	21,9	Parados/as	46,1	60,2	48,5
65 y +	8,3	18,9	13,0	Jubilados/as	6,4	14,0	11,0
Españoles/as	13,7	21,6	18,8	Otros/as	23,7	34,5	25,7
Extranjeros/as	52,1	63,3	52,1				

\*16 y más años

Tasa de riesgo de pobreza por tipo de hogar			
	Madrid-ciudad A	Madrid-ciudad B	España
Total	18,1	26,6	22,3
Hogar de 1 persona	15,2	25,4	19,6
2 adultos sin niños/as	13,5	20,2	16,6
Otros sin niños/as	7,1	17,1	15,5
1 adulto con niños/as	43,9	63,8	42,2
2 adultos con 1 o + niños/as	21,1	28,6	25,5
Otros con niños/as	28,9	39,7	30,6

Fuente: ECV '16 (INE) y SG Estadística. A y B son la tasa tomando la mediana de ingresos de España o la de Madrid, respectivamente.

### 1.3. CARENCIA MATERIAL

La ECV indaga la posición de las personas encuestadas respecto de 7 conceptos, que abarcan diferentes dimensiones del nivel de vida: alimentación, vacaciones, temperatura, imprevistos... El enfoque de las carencias complementa el anterior. Ensaya una aproximación a un concepto absoluto de pobreza, más en los supuestos de acumulación de casos de déficit en varios conceptos: se tiene o no se tiene, con independencia de la situación de los demás.

Los índices madrileños son bastante mejores que los nacionales, ratificando la apreciación que se saca del análisis de la tasa de riesgo de pobreza. A su vez, las fotos de la región y de la ciudad son semejantes, algo mejor para la capital, si bien, al considerar los errores de muestreo, esta conclusión hay que tomarla con mucha cautela. Cabe subrayar que alrededor de tres de cada diez personas dicen no poder afrontar gastos imprevistos, que un 7% ha tenido problemas para realizar determinados pagos de la vivienda (en la mayoría de los casos probablemente se trate de satisfacer las cuotas de la hipoteca o las rentas de alquiler) y que, en fin, la pobreza energética alcanza a un 6%.

Personas con carencia material, en %			
	Madrid	CM	España
No puede permitirse ir de vacaciones al menos 1 semana al año	25,7	26,1	40,3
No puede permitirse 1 comida de carne, pollo o pescado al menos cada dos días	0,9	1,2	2,9
No puede permitirse mantener la vivienda a una temperatura adecuada	5,7	6,8	10,1
No tiene capacidad para afrontar gastos imprevistos	29,8	33,6	38,7
Ha tenido retraso en los pagos relacionados con la vivienda en los últimos 12 meses	7,0	8,3	9,8
No puede permitirse disponer de un automóvil	10,7	8,4	6,0
No puede permitirse disponer de un ordenador personal	6,7	5,6	7,2

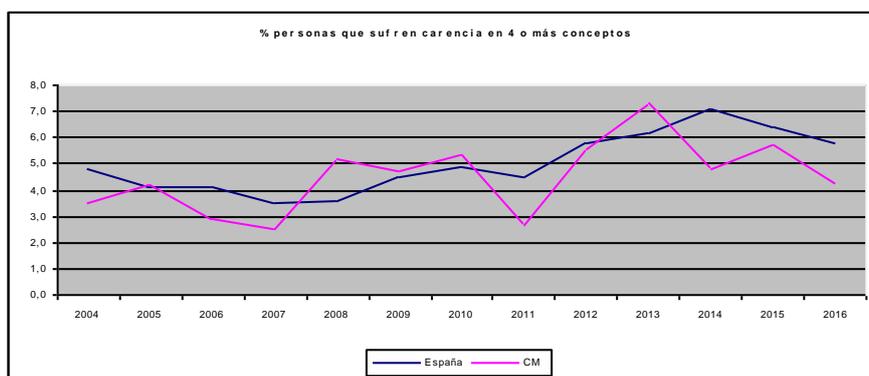
Fuente: ECV'16 (INE) y SG Estadística

Se tiene una aproximación más completa de la carencia si se acotan los supuestos de acumulación de conceptos. La ECV lo hace manejando 9 situaciones: las recogidas en el cuadro anterior (salvo la disposición de ordenador), más no poder permitirse disponer de lavadora, televisión o teléfono. Casi un cuarto sufre déficits en dos ítems y hasta un 5% en cuatro. El perfil municipal es mejor que el nacional y muy parecido al del resto de la región.

Personas (en %) con carencias materiales en más de un concepto			
	Madrid	CM	España
2 conceptos	23,0	25,2	34,5
3 conceptos	11,7	12,6	15,2
4 conceptos	5,3	4,3	5,8

Fuente: ECV'16 (INE) y SG Estadística

El volumen de personas con carencias en cuatro o más conceptos subió bastante una vez estalló la crisis. En los últimos años se ha comprimido, acercándose al 5%, lejos todavía de los porcentajes registrados en la primera mitad de la primera década.



Fuente: ECV'16 (INE)

La misma información a propósito de los hogares se resume en el siguiente cuadro. Se repite la imagen que se delinea en relación a las personas. Es importante subrayar el peso de las familias que no pueden afrontar imprevistos, así como el de las que sufren la pobreza energética y/o tienen dificultades para afrontar los pagos de la vivienda (hipotecas, alquileres...). Un 4% del total de los hogares sufre carencia severa.

<b>Hogares con carencia material, en %</b>			
	Madrid	CM	España
No puede permitirse ir de vacaciones al menos 1 semana al año	23,2	24,7	39,5
No puede permitirse 1 comida de carne, pollo o pescado al menos cada dos días	1,1	1,4	2,9
No puede permitirse mantener la vivienda a una temperatura adecuada	5,5	6,9	10,2
No tiene capacidad para afrontar gastos imprevistos	27,5	32,1	38,1
Ha tenido retraso en los pagos relacionados con la vivienda en los últimos 12 meses	4,7	6,7	8,4
No puede permitirse disponer de un automóvil	9,4	8,1	6,2
No puede permitirse disponer de un ordenador personal	5,5	5,1	6,5
Carencia en 2 conceptos	19,8	23,4	33,7
Carencia en 3 conceptos	9,6	11,2	14,4
Carencia en 4 conceptos	3,9	3,7	5,5

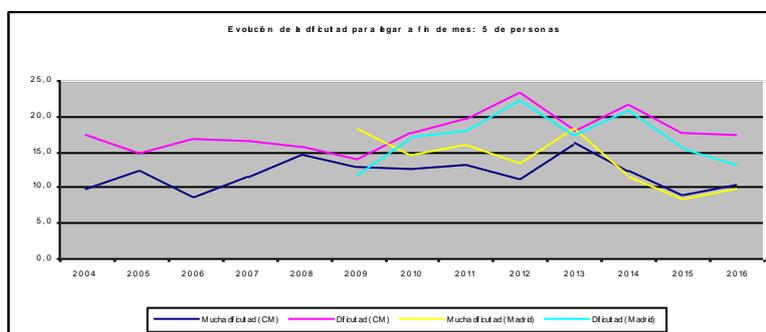
Fuente: ECV 16 (INE) y SG Estadística

Una información muy ilustrativa de la situación económica de las personas y de las familias se resume en el siguiente cuadro: ¿cuál es el grado de dificultad para llegar a fin de mes? Hasta un décimo de la población sufre muy significativas estrecheces para llegar a fin de mes y otro 13% sufre dificultades importantes. En términos de personas y de hogares se observa que más de un quinto se mueve en márgenes negativos y que, de ellos, cerca de la mitad se hallan bastante ahogados.

<b>Personas y hogares, en %, según el grado de dificultad para llegar a fin de mes</b>						
	Personas			Hogares		
	Madrid	CM	España	Madrid	CM	España
Mucha dificultad	9,8	12,2	16,6	8,1	10,5	15,3
Dificultad	13,2	17,5	19,0	12,7	17,3	18,6
Cierta dificultad	31,3	28,8	27,0	31,8	28,8	27,0
Cierta facilidad	37,5	30,7	25,4	39,9	33,1	26,4
Facilidad	7,5	9,7	11,1	6,7	9,5	11,8
Mucha facilidad	0,8	1,0	0,9	0,8	0,9	0,9

Fuente: ECV 16 (INE) y SG Estadística

La evolución de los dos segmentos más precarios muestra que el volumen creció de forma importante en los años más negros de la crisis económica. En los años recientes, coincidiendo con una mejoría de la coyuntura, las proporciones han bajado, situándose en valores próximos a los registrados en 2004-2008.



Fuente: ECV 16 (INE) y SG Estadística

La distribución de los porcentajes según diferentes características de las personas y los hogares repite las observaciones hechas en los epígrafes anteriores.

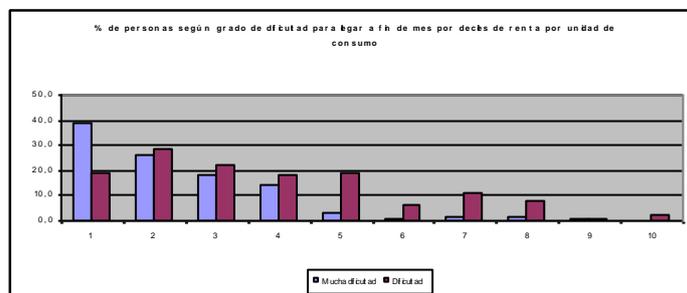
% personas con muchas dificultades para llegar a fin de mes					
	Madrid-ciudad	España		Madrid-ciudad*	España*
Total	9,8	16,6	Total	8,6	16,2
Varones	9,4	16,0	Primaria o inferior	13,1	22,0
Mujeres	10,2	17,1	Secundaria, 1º etapa	20,3	22,4
< 16 años	16,7	18,3	Secundaria, 2º etapa	6,3	13,9
16-19	9,3	22,2	Educ. superior	3,0	7,2
30-44	12,3	14,9	Ocupados/as	5,3	10,8
45-64	9,1	17,6	Parados/as	29,3	38,0
65 y +	3,2	11,4	Jubilados/as	2,0	9,5
Españoles/as	7,0	15,4	Otros/as	11,9	18,4
Extranjeros/as	35,0	30,7			

\* 16 y más años

% hogares con muchas dificultades para llegar a fin de mes		
	Madrid	España
Total	8,1	15,3
Hogar de 1 persona	4,1	14,7
2 adultos sin niños/as	8,3	12,1
Otros sin niños/as	4,3	16,2
1 adulto con niños/as	25,8	27,1
2 adultos con 1 o + niños/as	11,6	15,0
Otros con niños/as	15,8	26,3

Fuente: ECV 16 (INE) y SG Estadística

Como cabía esperar, el grado de dificultad varía con la renta. Casi el 60% de las personas que se encuentran en el decil más bajo de los ingresos tiene dificultad para llegar a fin de mes. Lo mismo afecta a una muy pequeña proporción en los deciles superiores.



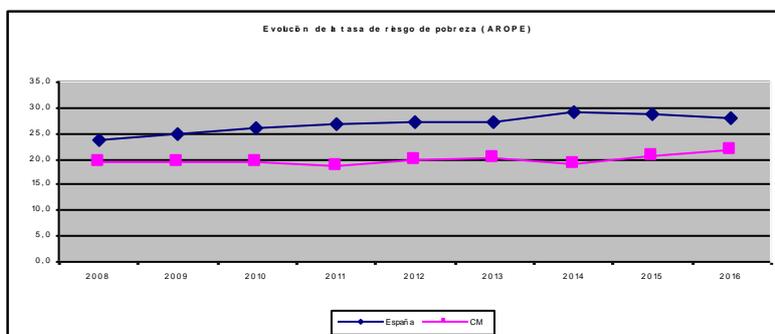
Fuente: ECV 16 (INE) y SG Estadística

#### 1.4. TASA AROPE DE RIESGO DE POBREZA O EXCLUSIÓN SOCIAL

Según Eurostat, la tasa AROPE aglutina la población que se haya en una o más de las tres situaciones siguientes: ingresos por debajo del 60% de la mediana de los ingresos por unidad de consumo, carencia material en 4 o más conceptos (sobre un total de 9) y baja intensidad laboral (en hogares en los que sus miembros en edad de trabajar lo hicieron menos de un 20% del total de su potencial de trabajo durante el año anterior). Este indicador, por tanto, pretende sintetizar el enfoque relativo y el absoluto que se ha descrito en los epígrafes anteriores.

La tasa madrileña, según la ECV 16, es un 18,1%. Se coloca unos 10 puntos por debajo de la española (27,9%) y casi 4 de la regional (21,7%). Esta última,

a su vez, se localiza en la parte alta de la banda de CC AA con tasas inferiores a la media. Así, País Vasco, Navarra, Cataluña, Baleares, Cantabria, Asturias, Aragón y La Rioja ofrecen valores claramente mejores. El índice es bastante estable a lo largo del tiempo. La curva de evolución de la CM empeora algo en los últimos años como consecuencia de la incidencia del primer componente (la tasa de riesgo de pobreza).



Fuente: ECV'16 (INE)

El cruce de la tasa según características de las personas y tipo de hogar reproduce las asociaciones que hemos visto más arriba. Para no pecar de reiterativos, nos limitamos a reflejar los datos en el cuadro que sigue.

Tasa AROPE							
	Madrid A	Madrid B	España		Madrid A*	Madrid B*	España*
Total	22,5	29,8	27,9	Total	21,1	28,8	27,2
Varones	20,2	27,5	28,0	Primaria o inferior	24,5	39,7	31,5
Mujeres	24,5	31,7	27,9	Secundaria, 1º etapa	37,4	48,8	37,9
< 16 años	30,8	39,4	31,7	Secundaria, 2º etapa	23,6	29,6	26,2
16-19	31,4	38,3	37,6	Educ. superior	11,3	13,8	14,5
30-44	23,6	30,5	27,1	Ocupados/as	13,9	19,5	16,8
45-64	22,8	27,6	30,5	Parados/as	58,2	68,5	62,7
65 y +	8,3	18,9	14,4	Jubilados/as	7,4	15,1	13,3
Españoles/as	18,4	25,1	24,7	Otros/as	31,3	41,0	36,3
Extranjeros/as	56,8	66,4	60,1				

\*16 y más años

Tasa AROPE según tipo de hogar			
	Madrid-ciudad A	Madrid-ciudad B	España
Total	22,5	29,8	27,9
Hogar de 1 persona	16,4	26,6	24,7
2 adultos sin niños/as	16,9	22,9	22,5
Otros sin niños/as	15,0	22,6	25,0
1 adulto con niños/as	61,1	63,8	53,3
2 adultos con 1 o + niños/as	22,3	28,6	28,1
Otros con niños/as	44,5	55,4	38,3

Fuente: ECV'16 (INE) y SG Estadística. A y B son la tasa tomando la mediana de ingresos de España o la de Madrid, respectivamente.

Dos de los componentes de la tasa AROPE (tasa de riesgo y carencia en 4 o más componentes) ya se han visto en los epígrafes precedentes. Merece la pena que se preste atención al tercer componente: baja intensidad laboral. Es una causa de pobreza que afecta al 11,2% de la población de la capital. La

tasa es algo superior a la regional (10,4%) y claramente inferior a la nacional (14,9%).

Por otra parte, la tasa AROPE aglutina a las personas que sufren pobreza en uno o más de tres componentes: baja renta, carencia severa y baja intensidad laboral. Es importante diseccionar la intersección de las correspondientes subpoblaciones. El indicador está sobredeterminado por la tasa de riesgo de pobreza. Los otros dos supuestos añaden unos cuatro puntos porcentuales. Pero la mayoría de las personas que sufren carencia material severa y/o baja intensidad de trabajo padecen también insuficiencia de ingresos.

Tasa AROPE: intersección entre subpoblaciones			
	España	Madrid A	Madrid B
<b>En riesgo de pobreza (renta año anterior a la entrevista)</b>			
<b>Con carencia material severa</b>			
Viviendo en hogares con baja intensidad en el trabajo	2,1	1,5	1,6
No viviendo en hogares con baja intensidad en el trabajo	1,9	1,8	2,3
<b>Sin carencia material severa</b>			
Viviendo en hogares con baja intensidad en el trabajo	5,1	4,3	5
No viviendo en hogares con baja intensidad en el trabajo	13,2	10,5	17,8
<b>No en riesgo de pobreza</b>			
<b>Con carencia material severa</b>			
Viviendo en hogares con baja intensidad en el trabajo	0,3	0,1	0
No viviendo en hogares con baja intensidad en el trabajo	1,5	1,8	1,4
<b>Sin carencia material severa</b>			
Viviendo en hogares con baja intensidad en el trabajo	3,8	2,5	1,7
No viviendo en hogares con baja intensidad en el trabajo	72,1	77,5	70,2

Fuente: ECV'16 (INE) y SG Estadística. A y B son la tasa tomando la mediana de ingresos de España o la de Madrid, respectivamente.

## 1.5. DESIGUALDAD DE INGRESOS

La relación entre la renta disponible total del 20% más rico de la población de la capital y la renta del 20% más pobre es 7,8, es decir, los dos deciles superiores manejan casi 8 veces más ingresos que los dos deciles inferiores. A su vez, el coeficiente de Gini alcanza un valor del 0,362, entre un máximo de 1 y un mínimo de 0. Sendos valores se mueven por encima de las medias españolas: con un s80/s20 igual a 6,6 veces y un coeficiente igual a 0,345. Por tanto, la distribución de la renta de la ciudad es claramente más desigualitaria que la española. Este último es un dato sorprendente, pues suele ocurrir al revés: los ámbitos con un nivel de vida más alto (País Vasco, Navarra...) tienen valores más equitativos que los ámbitos con menor nivel (Andalucía, Extremadura...).

Para profundizar en estas cuestiones la información que ofrecen tanto el INE como la SG de Estadística del Ayuntamiento de Madrid es demasiado escueta. Hay que proceder a explotar los microdatos de la ECV. En un trabajo anterior se abordó esa tarea a propósito de la ECV'15 para el total de la Comunidad de Madrid<sup>2</sup>. Resumimos a continuación los resultados más destacados.

- La organización de la renta disponible de los hogares en diez grupos (deciles) de igual tamaño muestra la acusada desigualdad del reparto. Se

<sup>2</sup> Vicente Pérez Quintana: Principales resultados de la Encuesta de Condiciones de Vida de 2015 en la Comunidad de Madrid. Algunas propuestas de la FRAVM a la luz de esos resultados, en [www.aavvmadrid.org](http://www.aavvmadrid.org).

observa cómo el salto del anterior al posterior es relativamente moderado, salvo en los extremos. La media del segundo es 2,4 veces el primero y la del décimo es 1,7 veces el noveno. Los cocientes restantes están dentro de la franja de 1,2-1,4. El diez por ciento privilegiado gana de media casi 19 veces lo que el diez por ciento más modesto. Aun tomando un indicador más equilibrado, como es el de la media de renta del 20% más rico sobre el 20% más pobre, el resultado sigue siendo espectacular: 8,6 veces. Mientras los hogares incluidos en los dos primeros deciles apenas absorben el 5% del total de la renta neta, el decil más alto se queda casi el 28%, que se va hasta el 44% si se le añade el segundo decil más alto.

- El índice de Gini de la Comunidad de Madrid asciende a 0,3457, frente a un 0,3388 en el total español, calculado previa ponderación de los ingresos según la renta equivalente en unidades de consumo.
- Los ingresos brutos de los hogares madrileños están ampliamente dominados por las rentas de trabajo, incluyendo bajo esta categoría los ingresos del trabajo por cuenta ajena y del trabajo por cuenta propia (que pueden ser negativos si se producen pérdidas en la actividad). Absorben alrededor de 7 de cada 10 euros del total de las entradas brutas. En el segundo puesto se colocan los ingresos por transferencias: 23,4%; de las cuales, las de jubilación y supervivencia representan más del 71%, muy por delante de las prestaciones por desempleo y otras. El resto de ingresos suma un exiguo 6%, entre los que los más cuantiosos son los debidos al cobro de intereses, dividendos y ganancias de inversiones de capital en empresas, anteponiéndose al cobro de ayudas por hijos, transferencias de otros hogares (pe., la pensión de manutención), asistencia social... En este apartado incluimos el saldo neto de devoluciones/ingresos por ajustes en impuestos del año anterior.
- Se observa que las rentas de mercado (formadas por las rentas del trabajo y las ganancias e intereses del capital) presentan un perfil muy desigual, medido por el índice de Gini. Ello se debe, en hipótesis, a la concurrencia de cuatro razones principales: hay un paquete importante de hogares sin ingresos del trabajo; hay, asimismo, una bolsa significativa de hogares con ingresos negativos del trabajo debido a la contabilización de las pérdidas del trabajo por cuenta propia; hay otro segmento considerable de hogares en los que los ingresos del trabajo se ven muy afectados por contingencias tales como el trabajo a tiempo parcial y la contratación eventual; y en el amplio segmento de hogares con rentas derivadas de relaciones laborales más o menos regulares, a su vez, se produce una acusada disparidad en función de las diferencias salariales por cualificación profesional, sexo, edad... Dicho de otro modo, las rentas del mercado están aquejadas de una fuerte desigualdad a consecuencia tanto de la influencia de factores estructurales de jerarquización de los mercados internos de trabajo como del añadido de factores coyunturales derivados de la creciente precariedad laboral. La, por así llamarla, *balcanización* de la fuerza de trabajo depara una foto de acusada desigualdad.
- El Estado contribuye a moderar esa desigualdad por una doble vía: las transferencias y la imposición sobre la renta. Las primeras (entre las que dominan ampliamente las pensiones de jubilación) aseguran el nivel de vida de un buen número de hogares sin o con bajas rentas del trabajo. Este efecto se aprecia en el hecho de que el índice de Gini de la distribución de

la renta bruta es muy inferior al mismo índice considerando solo las rentas del mercado. A su vez, el mismo índice baja bastante al tomar solo la renta disponible, es decir, los ingresos después de impuestos.

Índice de Gini por tipos de renta		
	Por hogar	Por persona
Sin alquiler imputado		
Renta del mercado	0,6279	0,5786
Renta bruta	0,4549	0,4168
Renta disponible	0,3768	0,3401
Con alquiler imputado		
Renta del mercado	0,5393	0,4942
Renta bruta	0,4121	0,3806

Fuente: Elaboración propia a partir de la ECV15 (INE)

- La inclusión en la renta del alquiler imputado (unido a la sustracción de los pagos por hipoteca) mejora los medidores de desigualdad. Ello significa que la operación (estadística) *beneficia* más a los hogares más pobres. Una lectura precipitada, mecanicista y acrítica del dato lleva a concluir que la propiedad beneficia a los más pobres e incluso en la mejor lectura del populismo de derechas (neoliberalismo) a defender que la promoción del acceso a la propiedad de la vivienda es la mejor política social<sup>3</sup>.
- En realidad, la toma en cuenta o no del alquiler imputado es una cuestión controvertida. Por una parte, está justificada en tanto que, para la mayoría de las familias, la compra de la vivienda es la más importante inversión que se hace a lo largo de la vida. Siguiendo con el argumento, una inversión lleva pareja una renta que debe ser incluida en la renta del hogar. Aun más, parece evidente que de dos unidades familiares iguales en todo, salvo en que una es propietaria de la vivienda y la otra no, debiendo pagar un alquiler, la primera en principio está mejor situada en términos de recursos. Pero, por otra parte, no está justificada en cuanto la vivienda es asimismo un bien de consumo, que no solo no genera renta, sino que entraña un gasto. En todo caso, la renta es ficticia o teórica, no sirve -salvo casos extremos- para financiar los gastos habituales de las familias. Se suscita, además, la cuestión de cómo medir la renta ficticia, pues el procedimiento no es inocente y puede arrojar resultados muy dispares.
- Ahora bien, dicho lo dicho, es verdad que la propiedad o no de la vivienda es una variable que incide en el nivel y calidad de vida de las familias y, por ello, a pesar de las controversias que levanta y las dificultades teóricas que plantea no cabe obviarla. De hecho, para afrontar con seriedad la temática del fomento del alquiler no podemos pasar por alto el dato de que vivimos en una estructura social que monta la economía doméstica e incluso buena parte del modelo económico general en torno a la propiedad inmobiliaria.
- Volviendo al segundo resultado que se acaba de considerar, hemos de subrayar el enorme peso del Estado en la distribución de la renta de las familias y su gran capacidad para impulsar estrategias de igualación. Ambos aspectos los logra no solo vía transferencias e imposición directa, sino también mediante la provisión de bienes y servicios públicos. Ahí

<sup>3</sup> La dispersión de la renta imputada es muy inferior a la de la renta bruta. Los coeficientes de variación (desviación estándar/media aritmética) son respectivamente 57% y 100%. La suma del primero a la segunda depara una suavización de la dispersión de ésta. De ahí la reducción del índice de Gini.

reside la importancia de tres pilares básicos del Estado de bienestar como la sanidad, la educación y el sistema de pensiones y de otros dos pilares, uno casi nonato (atención a la dependencia) y otro hoy sometido a la mínima expresión (vivienda social para las familias con menores recursos).

- La renta bruta media de los hogares madrileños (excluido el alquiler imputado), según la ECV15, suma del orden de 34.900 euros. Mejora por término medio alrededor de 4.700 euros una vez le imputamos la renta sanitaria y la educativa que estimamos. El añadido de ambas rentas tienen un claro efecto redistributivo, haciendo bajar el índice de Gini en unos cinco puntos. A este resultado contribuye más el gasto sanitario que el educativo (algo más de 3 puntos y casi 2 puntos, respectivamente), tanto más si consideramos que la eventual corrección de nuestra estimación (con una información más detallada que la que obtenemos del archivo de microdatos de la ECV15) probablemente se saldaría con una mayor reducción del índice de Gini a propósito de la renta bruta incrementada con el gasto sanitario y al contrario respecto de la renta bruta incrementada con el gasto educativo.
- El 44% de los hogares apuntan como mínimo necesario unos ingresos netos que superan la renta disponible, arrojando, pues, un déficit. Tales hogares coinciden, en lo fundamental, como es lógico, con los que dicen tener dificultades para llegar a fin de mes. El 72% de los hogares deficitarios están en los cuatro primeros deciles y el 90% en los 6 primeros. Más aun, el problema golpea a la totalidad de las familias del primer escalón y a la gran mayoría de los dos escalones siguientes e incluso a la mitad de las del cuarto escalón.

## 1.6. NECESIDADES SOCIALES

Un trabajo reciente realizado por encargo del AG de Equidad, Derechos Sociales y Empleo<sup>4</sup> amplía la información que se ha desgranado en los apartados anteriores.

En particular, el Estudio cuantifica en un 28% las familias que se encuentran en situación de riesgo de pobreza según los ingresos. Considerando los errores de muestreo, la proporción es bastante consistente con el mismo dato que se deduce de la ECV'16: 27%. El riesgo aumenta con el tamaño de los hogares, llegando a un 37% entre los de 4 y más miembros. Asimismo, influye el tipo de hogar, siendo las más tocadas las familias monoparentales (41%) y las parejas o matrimonios con hijos/as dependientes (36%). También influye mucho el lugar de nacimiento en claro perjuicio de los/as nacidos/as fuera de la UE (39%) y la situación económica en orden de precariedad (54% de los/as desempleados/as y 35% de los/as asalariados/as a tiempo parcial).

Casi la mitad de los hogares tienen dificultad para llegar a fin de mes y, en particular, un 20% lo hace con dificultades significativas. Un 40% no puede afrontar un imprevisto de unos 650 euros. A su vez, hasta un 9% ha tenido retrasos en el pago de gastos de la vivienda y, en concreto, un 5% ha tenido retrasos en el pago del alquiler o de la hipoteca. Un 3% de los hogares en

---

<sup>4</sup> Estudio sobre Necesidades Sociales en la Ciudad de Madrid, 2016. El mismo se basa en una encuesta a 8.500 hogares, aplicada entre los meses de octubre de 2016 y enero de 2017.

alquiler dice haber sufrido un desahucio por impago, así como algo menos de un 1% de los hogares en compra<sup>5</sup>. Por otra parte, un décimo ha tenido impagos o graves dificultades para afrontar la factura energética. El 5% y el 2%, respectivamente, tropiezan con los gastos de vestido y farmacéuticos.

Un décimo ha acudido alguna vez a los Servicios Sociales del Ayuntamiento a solicitar alguna prestación. Las prestaciones más conocidas son las destinadas a las personas mayores (54% de las entrevistas), seguidas por las ayudas económicas (33%), a la diversidad funcional (31%) y a los/as extranjeros/as (26%). Cierra la lista el conocimiento de la atención a la infancia y la familia (19%).

En un 11% de los hogares hay alguna persona con diversidad funcional, enfermedad crónica o con dependencia.

---

<sup>5</sup> Un cálculo rápido a partir de estos resultados dice que las familias desahuciadas suman del orden de 17.000. Si se tiene en cuenta que otras muchas familias desahuciadas ya no residen en Madrid, sino que han emigrado a otros municipios o han retornado a los países de origen (Ecuador, Perú...), ese volumen podría estimarse en +/- 22.000 unidades. La mayoría se han producido entre 2009 y 2016 (ambos inclusive), lo que arroja una media de 57-60 desahucios semanales.

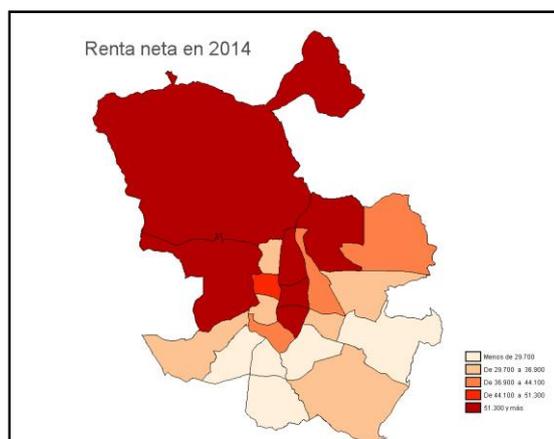
## 2. SEGREGACIÓN TERRITORIAL

### 2.1. DESIGUALDAD EN EL TERRITORIO

Retomando el *Estudio sobre Necesidades Sociales en la Ciudad de Madrid, 2016*, del AG de Equidad, Derechos Sociales y Vivienda, resalta la gran desigualdad en el nivel de vida por distritos. La discrepancia entre *ricos* y *pobres* es brutal. Entre Salamanca y Puente de Vallecas hay una relación aproximada de 1 a 5 en cuanto a riesgo de pobreza. En el primero (más gran parte de la almendra central), los hogares que están por debajo del umbral de pobreza son minoría, pesan menos de un quinto. En cambio, en el segundo (más gran parte de la periferia Sur), la proporción se acerca a la mitad del total de hogares.

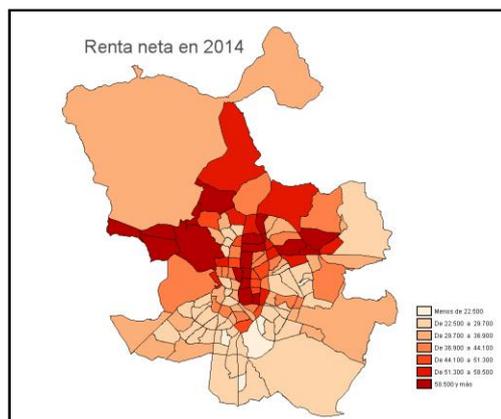
Fuente: AG Equidad, Derechos Sociales y Vivienda.

La renta neta media por hogar en 2014 (último dato disponible) era de 44.440 euros, con un intervalo entre 23.400 en Puente de Vallecas y 70.000 en Moncloa-Aravaca. La correlación con la información que se recoge en el gráfico anterior es muy alta: a más ingresos medios por distrito menor tasa de pobreza.



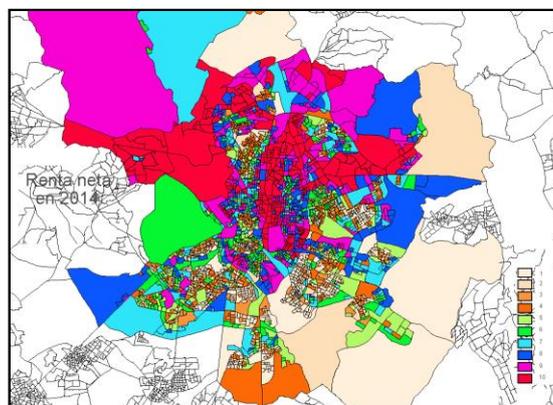
Fuente: SG Estadística

El gráfico siguiente pormenoriza la información del último. Se han respetado los valores de los intervalos, añadiendo dos categorías en los extremos. Reproduce la doble polaridad Sur-Este/Norte-Oeste y centro/periferia. Pero, a la vez, muestra que los distritos no son homogéneos. De tal modo, el área privilegiada se delinea con un patrón claro: sobre los ejes de La Castellana/Príncipe de Vergara, A-2 (Palomas, Piovera...) y A-6 (Ciudad Universitaria, Valdemarín, El Plantío...). Frente a ella se erige el área más precaria, que abarca Villaverde (con San Cristóbal de los Ángeles a la cabeza), Usera (con Almendrales muy destacado), Puente de Vallecas (y, sobre todo, Entrevías, San Diego...), Gran San Blas...



Fuente: SG Estadística

En esta secuencia de aproximaciones sucesivas, la representación de la renta media neta por hogares de las secciones censales ayuda no solo a afinar las fotos precedentes, sino, de manera muy destacada, permite identificar los ámbitos más vulnerables de la ciudad. La desagregación en intervalos de renta que ofrece la fuente, en cambio, está poco detallada en la parte superior. En realidad, el décimo intervalo debiera subdividirse en varios. En todo caso, la polaridad centro/periferia y Norte/Sur es manifiesta. Los escalones más bajos de la escala se extienden por el arco exterior Sur-Este, fuera de la M-30, entre la A-5 y la A-2.



Fuente: SG Estadística

A partir del mapa de las secciones censales según el nivel medio de renta en 2014 cabe entresacar las zonas más problemáticas del municipio en cuanto a las características socioeconómicas de la población residente. Coinciden con barrios naturales o zonas concretas de ellos, con frecuencia distintos de los barrios administrativos. La relación (no exhaustiva) es:

- En Centro
  - o Lavapiés
- En Tetuán
  - o Paseo de la Dirección
  - o Zonas de La Ventilla
- En Fuencarral-El Pardo

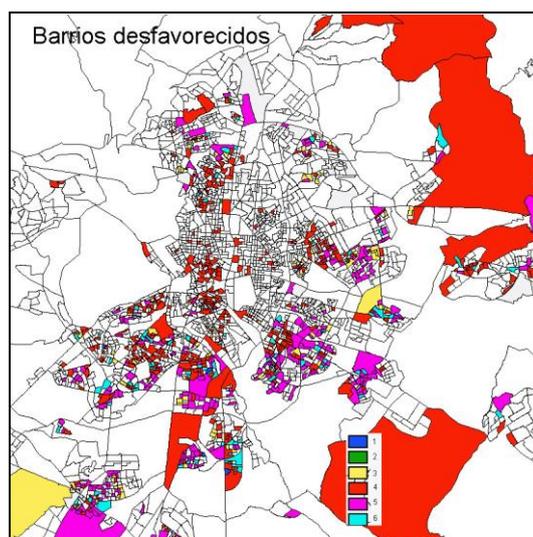
- Poblados A y B
- En Latina
  - Caño Roto
  - Lucero
  - Los Cármenes
- En Carabanchel
  - Pan Bendito
  - Abrantes
  - San Francisco-La Prensa
  - Comillas
- En Usera
  - Almendrales
  - San Fermín
  - Orcasur
  - Meseta de Orcasitas
  - Zofío
- En Puente de Vallecas
  - Entrevias-El Pozo
  - San Diego
  - Numancia
  - Palomeras Bajas y Sureste
  - Fontarrón
- En Moratalaz
  - El Ruedo
- En Ciudad Lineal
  - Colonia de Hermanos García Noblejas (hoy Institución Libre de Enseñanza)-Arcones Gil
  - La Elipa
- En Hortaleza
  - UVA de Hortaleza
- En Villaverde
  - San Cristóbal
  - Villaverde Bajo
  - Villaverde Alto
- En Villa de Vallecas
  - UVA de Vallecas
- En Vicálvaro
  - Villablanca
  - Casalarreina
- En San Blas-Canillejas
  - Gran San Blas
  - Simancas (Los Castillos, San Blas I...)

Con la información del Censo de Población y Vivienda de 2011, en un trabajo anterior<sup>6</sup>, tomando como unidad de observación las secciones censales de la CM, se hizo una identificación tentativa de las áreas más vulnerables de la región. Por tales se entendía aquellas que más se apartaban de las medias

---

<sup>6</sup> Vicente Pérez Quintana: *Mapa de zonas desfavorecidas, provisional-primer aproximación*, en [www.aavvmadrid.org](http://www.aavvmadrid.org). Madrid, 2014.

regionales respectivas sobre tres variables: proporción de población de 16 y más años analfabeta o sin estudios acabados, porcentaje de población residente inmigrante extranjera y tasa de senilidad. Según la combinación de indicadores, se elaboró la tipología que se recoge en el siguiente mapa. Si no se considera el tipo 4 (secciones con alta presencia de inmigración extranjera), se comprueba que existe un gran paralelismo entre la detección de barrios vulnerables y la detección que se ha realizado arriba tomando la renta media disponible por hogar. Los dos planos son muy congruentes entre sí.



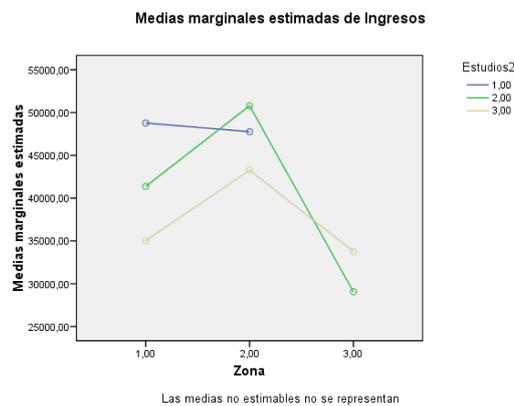
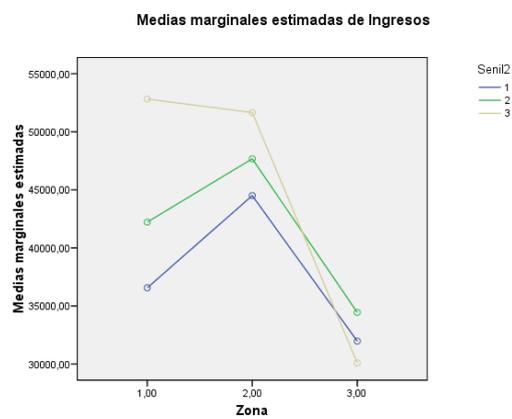
Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de 2011

A: Senil; B: Inmigración; C: Sin estudios  
 1: A+B+C; 2: A+B; 3: A+C; 4: B; 5: C; 6: B+C

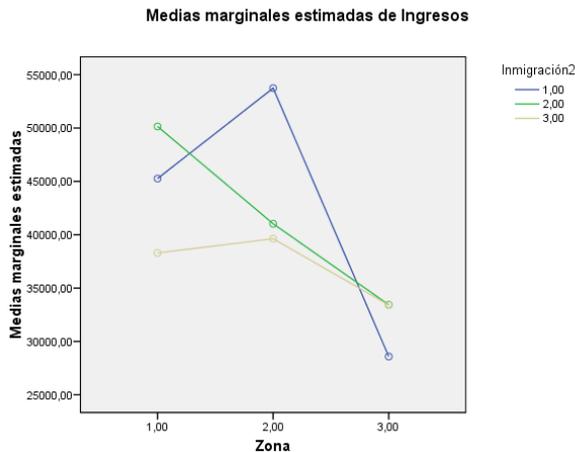
La correlación espacial entre ingresos humildes, peso elevado de la población sin estudios o con un grado bajo de estudios acabados y acusada presencia de inmigración extranjera no es sorprendente. Sería ocioso extendernos en ella aquí. La asociación entre los ingresos y la estructura de edades es, sin embargo, bastante más compleja.

Puede comprobarse, además, que la variable territorial ejerce una influencia propia, más allá, por así decirlo, del influjo de las variables sociodemográficas. Para examinar esta cuestión agrupamos los 128 barrios municipales en tres grandes áreas espaciales: zona 1 (almendra central), zona 2 (periferia Norte-Oeste) y zona 3 (periferia Sur-Este). Por otra parte, sobre cada una de las tres variables (tasa de senilidad, proporción de población de 25 y más años sin estudios o solo con estudios primarios y porcentaje de población extranjera) hacemos un corte en tres partes iguales (tercios con valores bajos, con valores medios y con valores altos). Los cruces zona/edad, zona/estudios y zona/inmigración proporcionan nueve grupos (barrios jóvenes, intermedios y envejecidos de la almendra central, ídem de la periferia Norte y Oeste, ídem...). Calculamos las medias aritméticas simples de los ingresos medios de cada grupo. Pues bien, si la variable zona no tuviera influencia, dichas medias para cada categoría (alta, media, baja) entre las zonas estarían muy próximas. Dicho de otra forma, las líneas de los gráficos que se incluyen a continuación

más o menos serían rectas horizontales. Es decir, los barrios más jóvenes tendrían medias de ingresos parecidas con independencia del área en que se localizaran, y lo mismo para el resto de cruces. No es así. En general, la ordenación ingresos zona2>ingresos zona1>ingresos zona3 se repite cuando se acota la observación solo a los barrios jóvenes, solo a los envejecidos, solo a los que tienen tasas bajas de población sin estudios... Aunque el modelo no es perfectamente aditivo, la prueba de interacción no es significativa estadísticamente, por lo que no cabe establecer un efecto específico de la confluencia de la variable zona y cualquiera de las otras tres variables<sup>7</sup>. Residir en unos barrios y no en otros es, simultáneamente, causa y efecto de acceder a posiciones peores o mejores de ingresos.



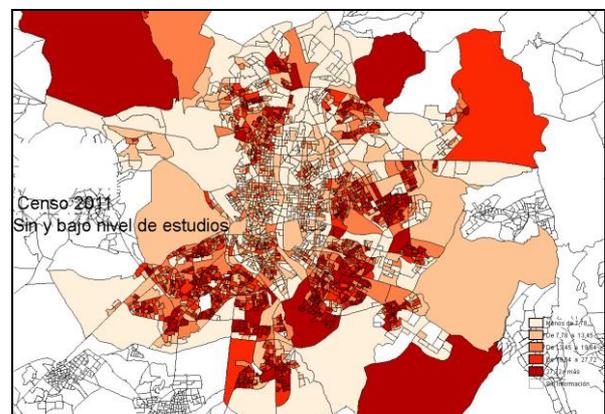
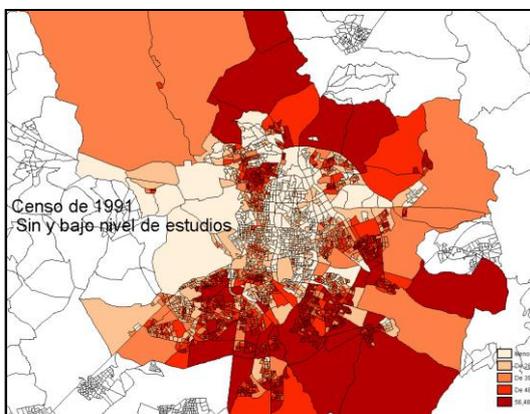
<sup>7</sup> Esta cuestión, no obstante, exigiría una atención especial, que aquí no podemos abordar.



Fuente: Elaboración propia. En senil: de barrios más jóvenes (1) a más envejecidos (3); en estudios: de barrios con tasas más bajas de población sin estudios (1) a barrios con tasas más altas (3) y en inmigración: de barrios con menor proporción (1) a barrios con mayor proporción (3).

## 2.2. EVOLUCIÓN DE LA SEGREGACIÓN TERRITORIAL

Si se compara la tipología de barrios de Madrid según el nivel socioeconómico de la población en diferentes fechas, alejadas entre sí, el mapa *grosso modo* se repite. No es cuestión de extendernos aquí en este asunto. La comparación entre los dos mapas que siguen es bastante ilustrativa. Recogen sendas fotos del seccionado de la ciudad en 1991 y 2011 según las proporciones de población analfabeta, sin estudios y solo con estudios primarios. La delimitación de las secciones y el número de las mismas varía entre las dos fechas, de forma que no es posible establecer una relación directa, pero las grandes manchas de color muestran una acusada coincidencia. A esta constatación más o menos trivial, por esperada, cabe añadir una observación interesante. Se ve cómo los nuevos barrios (los PAUS...), en general, presentan perfiles medios y altos, coherentes con la recepción de población joven con una cualificación académica superior a la de sus progenitores. Este hecho mejora el perfil del Sur y Este (ensanches de Vallecas y Carabanchel, Valderrivas, Las Rosas, Butarque, El Espinillo...), pero no altera la posición de los barrios periféricos de los años 50, 60 y 70.



Fuente: Elaboración propia a partir de los Censos de 1991 y 2011

Mayor interés, dentro de este informe, tiene indagar la cuestión de si la crisis ha ahondado o no las distancias o, dicho de otro modo, si ha profundizado las desigualdades territoriales. Más arriba se ha visto que el reparto de la renta entre las personas y entre los hogares mejoró algo en términos de equidad en la ciudad antes de la crisis, pero que empeoró después de 2008. El coeficiente de Gini aumentó. Desafortunadamente no se cuenta con el desglose de la renta por barrios o secciones, salvo para 2013-2014, por lo que no cabe estimar la evolución de un índice del tipo del coeficiente de Gini. Sí existe esa información desagregada por distritos, pero éstos suponen un grado de adición de la información demasiado alto. Es por ello que el coeficiente arroja una información muy engañosa<sup>8</sup>. Los distritos son heterogéneos internamente, por lo que, en una medición de la desigualdad territorial, atenúan las distancias. Aun así, si se compara la distribución de las rentas medias disponibles por hogar de los distritos en 2007 y 2014, resulta que las diferencias entre los de arriba y los de abajo han aumentado algo. En concreto, se observa que:

- La posición relativa entre ellos apenas cambia: persistencia de la jerarquía.
- La relación entre los valores máximo y mínimo pasó de 1,62 a 1,76, esto es, el rango se amplió, siendo que en los años anteriores a la crisis se estrechó ligeramente.
- La discrepancia de la distribución aumentó, tal como muestra el incremento del coeficiente de variación (desviación típica/media aritmética), de 15,2% a 18,7%.

Podemos ampliar la mirada comparando la información relativa a la tasa de paro antes y después de la crisis por barrios municipales. Lamentablemente los datos no son homogéneos, lo cual reduce el significado de la comparación. Con todo, la misma ofrece un indicio bastante claro. Tomamos la tasa de paro según el Censo de 2001 y la tasa de paro registrado de 2014<sup>9</sup>. El rango salta de un 3,3 a un 6,8 y el coeficiente de variación de un 22,9% a un 37,8%. La posición relativa de los barrios varía poco entre ambas fechas, como era de esperar. En el grupo privilegiado, por así decirlo, se hallan ámbitos con tasas, en 2017, entre un 3% y un 6%, es decir, con valores cercanos al pleno empleo: El Plantío, El Viso, Valdemarín, Castellana, Recoletos, Piovera, Mirasierra, Niño Jesús, Aravaca, Jerónimos, Corralejos, Atalaya, Almagro... En el lado opuesto, con tasas, en 2017, por encima del 12% destacan San Cristóbal, Entrevías, Amposta, Hellín, Orcasur, San Diego, Ambroz, San Andrés, Numancia, San Isidro, Casco Histórico de Vallecas...

---

<sup>8</sup> Se obtienen valores muy bajos, entre 7,5 y 9,5, para los diferentes años de 2002 a 2014. Se advierte una ligera tendencia a aumentar de 2008 en adelante, mientras que en los años anteriores la tendencia fue a la baja. Pero, insistimos, el coeficiente de Gini, tomando los distritos como unidades de observación, es muy poco significativo.

<sup>9</sup> El Censo maneja una definición de paro parecida a la de la EPA, mientras que el paro registrado es el contabilizado en las oficinas del Servicio Público de Empleo. La tasa última, además, es calculada por la Subdirección de Estadística sobre el total de habitantes de 16-64 años (población potencialmente activa), no sobre el total de activos/as.

### 3. DEGRADACIÓN CRECIENTE DE MUCHOS BARRIOS

#### 3.1. PRIMERA FOTO

Dos notas definitorias de la crisis económica, vista desde las condiciones de vida de las personas y las familias, sobre todo en los barrios más vulnerables, es que está siendo muy dañina y que se prolonga en el tiempo. En tanto no actúan mecanismos de contrapeso y compensación, las situaciones, personales y familiares, se desbordan, con la consecuencia de la rotura de las costuras del tejido de los barrios.

Se forma un amplio colectivo social pobre, que muestra graves carencias en materia nutricional, de vestido, disfrute de calefacción, vivienda... El desempleo es la causa directa e indirecta de múltiples imágenes, desde grupos de personas consumiendo alcohol en parques y plazas hasta chicos y chicas que retrasan *sine die* la edad de emancipación, pasando por los/as que la interrumpen y vuelven al domicilio de los progenitores, incluso rompiendo sus propias familias... Los ingresos de los/as abuelos/as se estiran para auxiliar las economías de los/as hijos/as casados/as. Los desahucios hipotecarios y por impago de las rentas de alquiler propician casos de hacinamiento y son el motivo de que haya un gran número de viviendas vacías -propiedad de los bancos y de la SAREB-. Muchas de éstas son ocupadas, al tiempo que se han abierto camino prácticas nada éticas como las llamadas ocupaciones mafiosas. El volumen de personas sin hogar aumenta, igual que el de personas que viven de la mendicidad y que rebuscan en los cubos de basura. También aparecen asentamientos de infravivienda en diferentes puntos de la ciudad, con frecuencia en naves industriales abandonadas. El tráfico y consumo de drogas parece que aumenta o, en todo caso, cada vez es más visible en las calles de Entrevías, San Diego, San Cristóbal de los Ángeles, Caño Roto... Igualmente, la prostitución en viviendas es más frecuente o, al menos, es más perceptible y agresiva en las formas de anunciarse.

El deterioro de la convivencia vecinal es una realidad palpable en muchos barrios, especialmente en bloques concretos de vivienda. La morosidad en el pago de las cuotas es una lacra muy extendida. Algunos/as vecinos/as, con frecuencia pensionistas, se ven forzados a cubrir su parte y la de dos, tres, cuatro... inmuebles que no pagan. Estas situaciones, cada vez más, degeneran en casos tortuosos, desde amenazas de cortes de suministro hasta ascensores que se tienen que parar porque no se reparan las averías o porque no pasan las inspecciones periódicas por falta de mantenimiento. Hay ocasiones en que las comunidades no han podido abordar la realización de la ITE o no han podido afrontar la ejecución de las obras derivadas de ella, exponiéndose además a las medidas disciplinarias del Ayuntamiento. La morosidad es tanto más grave cuando en ella una proporción elevada es culpa de las entidades financieras titulares de viviendas acaparadas en los procesos de desahucio o del IVIMA (viviendas vacías, inquilinos morosos, viviendas ocupadas...). Los enganches ilegales de suministro eléctrico y de agua de algunas viviendas, el deterioro e incluso el vandalismo contra los espacios y elementos comunes, la acumulación de basura en las escaleras o en los bajos de los edificios, el ruido... son otros tantos aspectos de la degradación paulatina de la

convivencia. Un ejemplo muy particular de estos aspectos es el uso de los subterráneos de los edificios para prácticas delictivas, esconder objetos robados... Hay centenares de plazas de garaje en muchos de los barrios remodelados que, al no cumplir con la normativa, no funcionan como tales, en los que se acumula basura, coches robados...

La mala convivencia se produce también -y sobre todo- en el espacio público. Las prácticas más o menos exitosas de apropiación de determinadas zonas por colectivos determinados son un ejemplo. En ciertas ocasiones, esas prácticas toman formas agresivas, desafiantes hacia los otros. El uso abusivo reiterado (fiestas nocturnas, celebraciones religiosas, botellones, juegos, encuentros deportivos...) de plazas, parques, descampados, solares, interbloques, canchas, calles... es el motivo más extendido de malestar. El tráfico de drogas en la calle ha aumentado en los tiempos recientes.

La crisis ha acentuado los discursos excluyentes e intolerantes. El racismo y la xenobia están presentes. Algunos grupos de extrema derecha tratan de hacerse una base social propalando mensajes de todo tipo.

La somera descripción o, mejor dicho, enunciado de problemas que antecede hace adivinar que en el fondo de la mala convivencia late un clima de violencia, contra las cosas, las personas y las ideas. Es una violencia unas veces latente o soterrada, otras veces manifiesta. Hay amenazas y hay miedo a las consecuencias de quejarse o denunciar. La inseguridad ciudadana, incluida la inseguridad subjetiva, están creciendo, más allá del concepto estrecho de la misma (basado en el número de denuncias que se hacen efectivas en las comisarías) que maneja la policía y los responsables del orden público.

Ya que se traza una foto, no es posible obviar dos de los elementos que más contribuyen a definir la escena urbana: la limpieza y la urbanización. La primera es manifiestamente mejorable. En ella incide tanto el deficiente funcionamiento de los servicios de limpieza viaria y de recogida de residuos como las conductas incívicas de los/as vecinos/as, agravadas en casos concretos por actos vandálicos. En este punto es relevante hacer mención de los vertidos incontrolados de basura, no solo en los bordes de la ciudad, sino en solares y en espacios abiertos de algunos barrios. El déficit de conservación se ceba en el estado de las aceras, calzadas, muros... Un ejemplo muy particular lo conforman los dichosos interbloques de varias decenas de barrios periféricos: zonas terrazas infames, abandonadas, invadidas de basura, de las que nadie quiere saber nada.

En estos años la respuesta predominante de las administraciones ha tenido el hilo conductor de los recortes en gasto e inversiones. Ha disminuido el número de personas de atención en los servicios públicos, se han desmantelado dispositivos como la Agencia Antidroga, se han contraído o, en su caso, no han aumentado con arreglo a las necesidades diversas transferencias económicas a las familias... El capítulo de la vivienda pública ha sido especialmente castigado, empezando por la venta de unas 5.000 a fondos buitres. De hecho, algunas de las promociones enajenadas son las que reúnen mayor conflictividad social.

Los golpes que ha sufrido el estado de bienestar se prolongan en la profunda crisis que ha sufrido el tejido social organizado. Multitud de fundaciones, asociaciones, entidades... han tenido que cerrar o, en el mejor de los casos, han tenido que reducir de manera muy significativa sus actividades dada la eliminación o drástica minoración de las ayudas públicas que recibían. En ámbitos como la integración de la población inmigrante y la atención a la población drogodependiente el corte de la financiación ha hecho estragos.

No obstante, la capacidad de resistencia o, por utilizar un término que está de moda, resiliencia de la sociedad civil ha generado nuevas respuestas, tanto en el aspecto de la protesta y la movilización vecinal como en el aspecto de la asistencia y protección a las víctimas de la crisis. La ayuda mutua y las expresiones de solidaridad familiar se han multiplicado, subrayando el papel de los/as abuelos/as. A la par, han surgido formas nuevas o se han recuperado formas antiguas de vertebrar el tejido social organizado. En esta cuestión se ha hecho notar el influjo del *15 M*.

### **3.2. RENTA MÍNIMA DE INSERCIÓN**

La prestación de desempleo, en octubre de 2017, tan solo daba cobertura a un 37,7% de la población desempleada (paro registrado) de la capital, habiendo experimentado una aguda contracción (en 2013 la tasa ascendía a un 49,4%). Un dato muy significativo es que la cobertura es inferior en los distritos del Sur (alrededor de un tercio), frente a los de Salamanca, Chamartín, Retiro... que alcanzan un 43%-44%. La prestación, por tanto, dista de dar respuesta a las situaciones de carencia de ingresos de los hogares.

Por lo que respecta a la renta mínima de inserción (RMI) tenemos que en 2017 la cuantía máxima es de 707,70 euros/mes, equivalente al salario mínimo interprofesional mensual.

- Persona sola: 400 €
- Segunda persona: 112,67 €
- Tercera y siguientes: 75,11 €, hasta completar el máximo

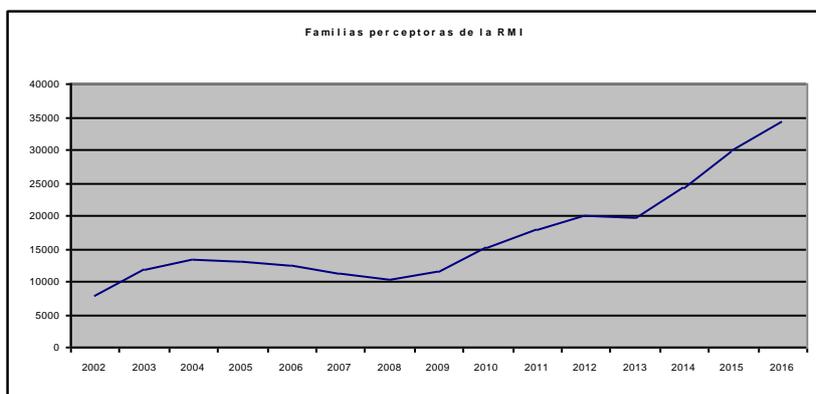
En 2016, en la Comunidad de Madrid, el total de familias perceptoras (en todo el año o parte del mismo) ascendió a 34.389<sup>10</sup>. El incremento respecto del año anterior fue un 15%, más moderado que el registrado en los dos años anteriores, cuando superó el 20%. Desde 2008, el total de perceptores por año se ha más que duplicado. Salvo un parón en 2012, a lo largo de la crisis, el volumen de familias beneficiarias ha seguido una progresión constante.

Algo más de la mitad de las familias perceptoras están domiciliadas en Madrid. En 2016, sumaban 16.954, el 56% del total. Se observa una fuerte concentración en unos pocos distritos: Puente de Vallecas encabeza el ranking, con un 18,2% del total municipal, seguido de lejos por Latina, Carabanchel, Usera, Villaverde y Villa de Vallecas. Entre los seis alcanzan el 60% del total de

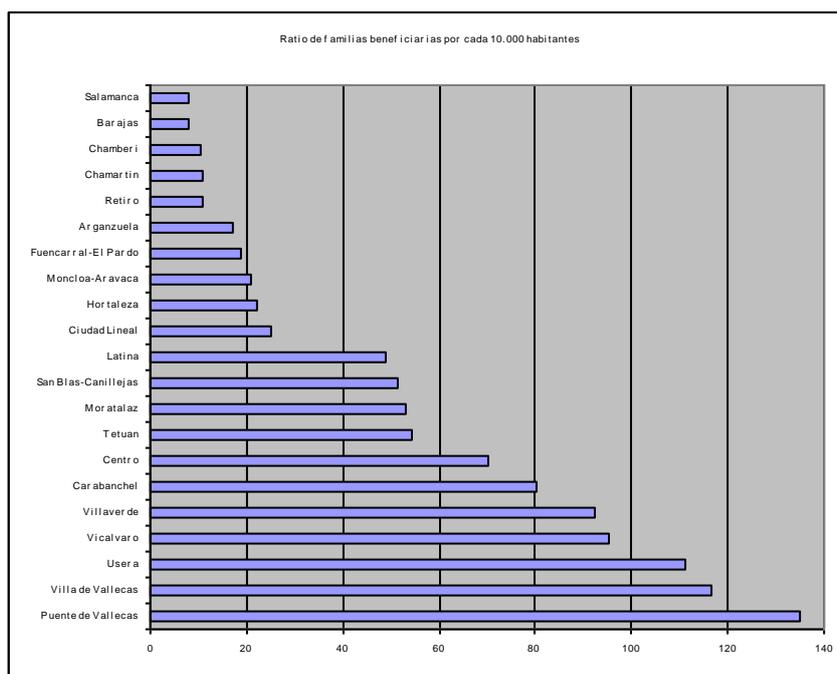
---

<sup>10</sup> Los datos proceden del informe *Balance Anual de Gestión de la Renta Mínima de Inserción. Comunidad de Madrid. 2016*. Editado por la DC de Servicios Sociales e Integración Social. Consejería de Políticas Sociales y Familia.

familias. El impacto es bajo, pues la ratio es de 53,2 familias por cada 10.000 habitantes. Este índice muestra una acusada polaridad entre los distritos del Sur y los del Norte y la almendra central, representados, respectivamente, en los extremos por Puente de Vallecas con 135 familias por 10.000 hbtes y Salamanca con 8 por 10.000. Solo Tetuán y Centro, dentro de la M-30, alcanzan valores relativos altos.



Fuente: Balance (CM)



Fuente: Balance y elaboración propia. Los hbtes se refieren a junio de 2016.

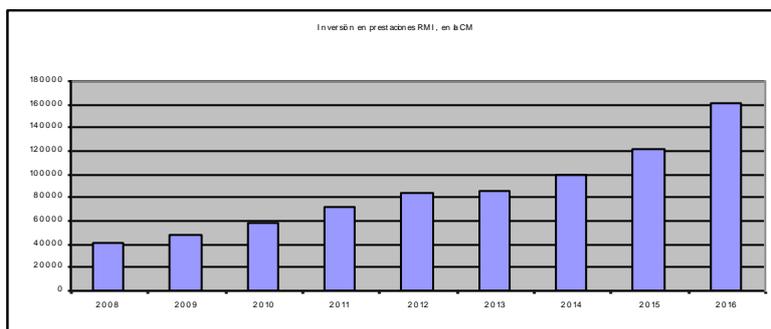
El Balance de 2016 resume las características sociodemográficas de los titulares del RMI. Se extractan a continuación las más relevantes (incluye todos los titulares de la región).

- Feminización: 3 de cada cinco.
- Menores de 45 años, con una edad media de 43 años.
- Alrededor del 60% son familias con menores a cargo, con una proporción alta de mujeres con menores a cargo (familias momarentales).

- También tienen un peso elevado los hogares unipersonales: casi el 30%.
- La media de personas por hogar es de 3,45.
- El nivel de estudios es bajo: más de la mitad son analfabetos/as o no han terminado la primaria.
- El 80% son personas paradas.
- Más de la mitad residen en viviendas alquiladas. Cerca de un 4% en infraviviendas y cerca de un 16% carecen de hogar.
- El 39% de los hogares beneficiarios de la ciudad llevan menos de 2 años en esa situación, mientras que un 37% lleva 5 o más años y un 24% entre 3 y 4. La media supera los 6 años de permanencia.
- Un 30% son inmigrantes. De ellas, alrededor de la mitad son marroquíes.
- En 2016, en el municipio de Madrid, había 373 trabajadores sociales tutelando 19.632 planes individuales de inserción, con una ratio de 52,63. se produce una gran desproporción por distritos.

Fuente: Balance

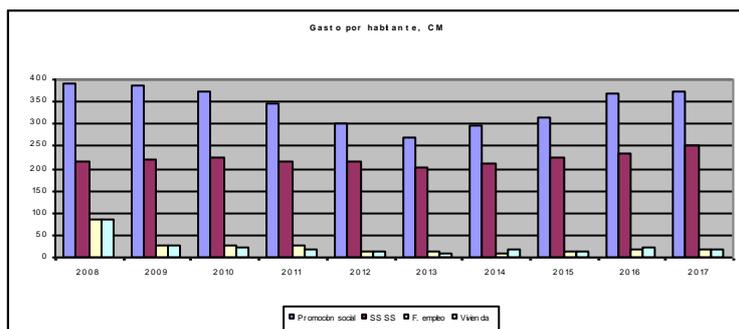
Desde 2008, la CM ha invertido en prestaciones 771 millones de euros. En 2016 fueron 160 millones, de los cuales 89 millones (el 55%) se destinaron a la capital. En términos del PIB de la ciudad, dicha cantidad apenas representa un 0,07%.



Fuente: Balance

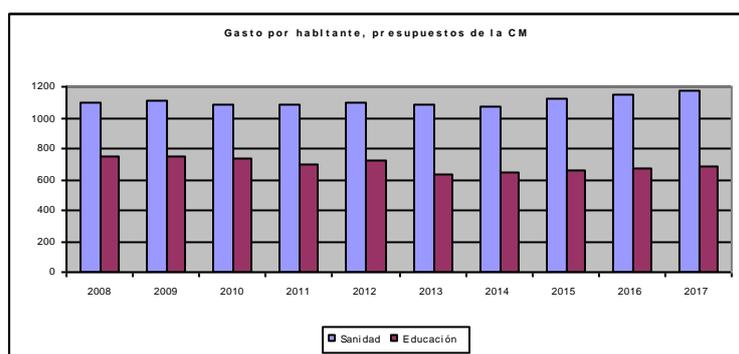
### 3.3. GASTO SOCIAL

Según los datos ofrecidos por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, el gasto social recogido en los presupuestos consolidados de la Comunidad de Madrid retrocedió significativamente en los años más crudos de la crisis. En 2017 aun no se ha recuperado la magnitud de 2008: 2.434 mil y 2.439 mil millones de euros, respectivamente, en actuaciones de protección y promoción social. Pero es que, entre 2008 y 2013, el importe se desplomó, para empezar a remontar en 2014. La depresión se hizo notar sobre todo en fomento del empleo y acceso a la vivienda y edificación. En términos *per cápita* el ajuste es tanto más evidente.



Fuente: MH y AAPP y elaboración propia

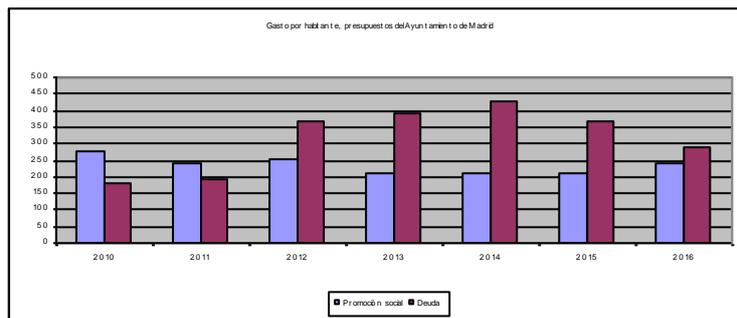
Algo parecido ocurre en las dos partidas más gruesas del presupuesto regional: sanidad y educación. En ambos casos, además, hay que apuntar el dato fundamental del avance del gasto en privatización de los servicios. Así, por ejemplo, según datos de CC OO, en 2008, los conciertos educativos sumaban 793 millones de euros y en 2017 suben a 989 millones, un 25% de incremento, mientras que el total destinado a educación se contrajo en el mismo periodo un 6%.



Fuente: MH y AA PP y elaboración propia

En cambio, mientras el gasto social bajaba o apenas subía, el servicio de la deuda pública seguía una carrera meteórica, pasando de 765 millones de euros en 2008 a 2.624 en 2017 e incluso 4.571 millones en 2014. En el primer año, el servicio de la deuda absorbía un 4% del total del gasto, saltando a un 13% en 2017, si bien en 2014 llegó a una cima del 22%.

Por lo que respecta al examen de los presupuestos del Ayuntamiento de Madrid tenemos que las conclusiones son las mismas. En 2010, el gasto, según el presupuesto inicial, en actuaciones de protección y promoción social fue de 911 millones de euros, saltando en 2016 a 753, después de registrar el mínimo en 2015. En ese periodo, el fomento del empleo sufrió una contracción del 51%, se redujo a la mitad. También cayeron los gastos presupuestados en educación y sanidad. A su vez, el servicio de la deuda aumentó un 54%.



Fuente: MH y AAPP y elaboración propia

La realidad es todavía más palmaria por cuanto entre el presupuesto aprobado y el presupuesto liquidado existen significativas divergencias, que se plasman en el aumento del efectivo en deuda y la reducción del gasto social.

### 3.4. TEJIDO SOCIAL

En los últimos años el tejido social organizado se ha visto muy diezmado. No solo, en general, las entidades han perdido capacidad de influencia en sus entornos y ámbitos de intervención, sino que muchas han desaparecido o, en el mejor de los casos, han asistido al cercenamiento de líneas de trabajo. En el siguiente listado se recoge un pequeño muestrario acotado a varios distritos. La relación no es exhaustiva, sino que pretende ilustrar la situación. Como se verá, la causa principal de las extinciones tiene que ver con la reducción y/o pérdida de subvenciones y ayudas públicas. Los estragos han golpeado con virulencia la actuación en temas como la atención a colectivos vulnerables (inmigración, desempleo, drogodependientes...) y también a infancia, adolescentes y jóvenes.

#### Ciudad Lineal

- Centro de Participación e Integración a Inmigrantes (CEPI).
- ASPAD (Asociación de Padres contra la Drogadicción).
- AV de Barrio Bilbao.
- CONADEE (Coordinadora Nacional de Ecuatorianos en España).
- Rumiñahui (cerró el programa Barrios que desarrollaba en el distrito).
- ACOBE (Asociación de Cooperación Bolivia España).
- Programa Mayores Solos (La Rueda).
- Programa Buhos (educadores de calle en temas de ocio juvenil y adolescente).
- Asociación Comida para Todos (formada por una red de bares y restaurantes del distrito, contaba con una persona contratada).
- Oficina de Información Juvenil.

#### Villaverde

- Asociación Semilla (una entidad firmemente arraigada en el distrito, con una reconocida labor entre los jóvenes, formación para el empleo, orientación laboral, empresas de inserción...).
- Cierre del centro de la Cruz Roja de la c/ Afluentes (en Plata y Castañar, con actividades de atención a la infancia, apoyo escolar, ocio, merienda...).
- AV de Arechavaleta.

- CEPI Hispano-Colombiano.
- Asociación Víctor Jara.
- Proyecto SIPI de la Asociación Siete Estrellas.
- Asociación Nuevo Encuentro.

#### **Tetuán**

- Asociación Cuatro Ocas (trabajo con chavales y sus familias, tanto autóctonos como inmigrantes extranjeros).
- FERINE (Federación de Inmigrantes en España).
- Quisqueya Cultural (asociación de madres dominicanas).
- Los CASI (centros de atención social a inmigrantes).
- CEPI Ecuatoriano.
- SEMSI (Servicio de Mediación Intercultural).
- ASIVECAM (mediación vecinal y comunitaria, dependiente del IVIMA).
- Asociación Puerta Abierta.
- Mujeres de Fuencarral del Siglo XXI.
- Colectivo La Calle (prestaba servicios de orientación laboral, atención a personas en riesgo de exclusión social, banco de alimentos, pisos de acogida...).

#### **San Blas-Canillejas**

- AV Polígono de las Mercedes.
- Colectivo Vecinal Ciudad Pegaso.
- Reducido actividad: Tobogán de Luz, Talloc, La Compañía del Krisol. Todas ellas con actividades para infancia y adolescentes.
- Colectivo San Blas (atención a drogodependientes).

#### **Vicálvaro**

- Asociación Deis (inserción sociolaboral de colectivos en situación de exclusión).
- SEMSI.
- Reducción del IRIS.
- ASIVECAM (mediación vecinal y comunitaria, dependiente del IVIMA).
- Asociación Fanal (cerrado proyectos de integración con población gitana).
- Fundación Adsis (reducido actividad de orientación e inserción laboral).
- AMIVI (recortada actividad con población con discapacidad/diversidad funcional).

#### **Centro**

- CEPIS Hispano-Marroquí e Hispano-Centroamericano.
- Servicio de Convivencia en Barrio (La Rueca).
- Punto de Información Juvenil.

#### **Puente de Vallecas**

- Oficina Judicial de Puente de Vallecas.
- Red de CAPIS (centros de acceso público a Internet).
- CEPI Hispano-Bulgaro.
- Centro de Promoción Comunitaria.
- Centro de Día de Adolescentes.
- Asociación Utopía Sur.
- Colectivo La Calle.
- Asociación COSMI (orientación sociolaboral para mujeres inmigrantes).
- Iniciativas Fontarrón (orientación e inserción laboral, familias RMI).

- Servicio de Convivencia Intercultural (La Rueca).
- ASIVECAM (mediación vecinal y comunitaria, dependiente del IVIMA).
- Oficina del IRIS.
- Todas las asociaciones infanto-juveniles han visto drásticamente reducida su actividad. Han desaparecidos programas tales como:
  - o Educación de calle de A. Chispa.
  - o Prevención de absentismo escolar con mujeres gitanas de A. Barró.
  - o Prevención de Drogas (varios).
  - o Punto de Información Juvenil del Centro Cultural Paco Rabal.
  - o Diversos programas de apoyo escolar

#### **Latina**

- Oficina de Información Juvenil.
- Servicio de Convivencia Intecultural en Barrios.
- Asociación Suyae (prevención con bandas juveniles)
- Asociación de Argelinos.
- Mujeres de San Ignacio.

#### **Fuencarral-El Pardo**

- Cierre del SEMSI proyecto de mediación intercultural.
- Eliminación del programa de mediación con población gitana del Secretariado Gitano.
- Servicio de Dinamización de Espacios Públicos de la CEAR.
- Reducción de 3 a 1 Oficinas de Información Juvenil.
- Reducción de personal en la Asociación Enrédate.
- Centro Joven Hontalbilla (de más de 8 técnicos se ha reducido a dos - coordinador y dinamizador - y un presupuesto reducido).
- Programa de Prevención de Adicciones de Centro Madrid Salud: se cerró durante un año, se ha rediseñado el proyecto, y ahora lo llevan los Centros de adicciones y drogodependencias y no tienen un eje comunitario, ni presupuesto para actividades. Actividades con la Asociación Vecinal la Unión de Fuencarral, como el Taller de Prevención de Danzas Urbanas, fueron suprimidas.
- Servicio de educación social se ha reducido en 2 puestos (educadores de la JMD), los que se dedicaban a la intervención comunitaria.
- Eliminación de ASIVECAM.

Simultáneamente, también es cierto, han nacido numerosas entidades y expresiones organizativas más o menos informales. En el siguiente listado, como arriba, se recoge un ejemplo no exhaustivo de ellas. Como se verá, destacan muy especialmente las vinculadas a la lucha contra los desahucios de viviendas, los huertos urbanos y las relacionadas con las redes de solidaridad (despensas, roperos, comedores...) y el apoyo mutuo. En general, no reciben subvenciones y un número alto nacieron del 15M o se inspiran en él.

#### **Ciudad Lineal**

- Asociación Amana (población sin recursos).
- Fundación San Ezequiel Moreno (empleo y retorno voluntario).
- Centro de acogida de San Vicente de Paúl.
- Asociación Sendero de la Cruz.

- Mujeres en zona de conflicto (prostitución).
- El Sol de la Conce (sociocultural).
- Apoyo Mutuo Ciudad lineal (vivienda).
- Comedor Social de Ventas.
- Plataforma Antidesahucios.
- Varios bancos de alimentos, despensas solidarias, roperos...
- Banco de Tiempo de la Conce.
- La Dragona (centro social okupado).

#### **Villaverde**

- Asociación Cultural Huerto Cruce.
- Huerto Vecinal Ladis (labor socioeducativa, interculturalidad...).
- Asociación Cultural la Trueca (emprendimiento social y económico).
- Asociación por la Unidad Cultural (población árabe).
- Stop Desahucios de Villaverde.
- Despensa Solidaria de Villaverde (ligada al 15M).
- Ropero en Alberto Palacios (ligado a CNT-Ateneo).
- Despensa Solidaria (Mensajeros por la Paz).
- Varios bancos de alimentos ligados a las diversas parroquias del distrito.
- Asociación Acudeva (reparto de alimentos).
- Varios roperos solidarios.

#### **Tetuán**

- Centro de igualdad de las Hermanas de Miraball.
- La Enredadera (banco de alimentos, ropero solidario, banco de tiempo...).
- Varios: huertos urbanos.
- Grupo de vivienda (stop desahucios).
- Invisibles Tetuán (visibilizar la pobreza).
- Acción Contra el Hambre.
- Ecos do Sur.

#### **San Blas-Canillejas**

- Espacio Vecinal Montamarta (centro social).
- PAH-San Blas-Canillejas.
- La Enredadera (ropero solidario).
- RSP-San Blas-Canillejas.
- Plataforma de Trabajadores en Paro (ayuda mutua, banco de alimentos...).
- Magdalenas Diversas (colectivo LGTBI).
- Colectivo juvenil La Maraña.
- Grupo 77 (colectivo vecinal de Ciudad Pegaso-Rejas).
- Asociación Horuelo Avivar.
- AMPNEE (diversidad funcional).
- Colectivo Mil Mujeres.
- Asociación Vivienda Digna (ropero y despensa solidaria).
- Plataforma de Defensa de la Finca de Torre Arias.

#### **Vicálvaro**

- Despensa Solidaria de AFUVEVA (ahora cerrada).
- Red de Educación de Valdebernardo.
- Red de género Enredadas.
- Huerto urbano comunitario de Vicálvaro.
- Comisión de Vivienda de la AV de Vicálvaro.

- Grupo capacidades múltiples de AFUVEVA.

### **Centro**

- Centro de día Escuelas San Antón.
- Servicio LGTBI de la Comunidad de Madrid.
- CEPI Centro-Arganzuela.
- Punto de información de voluntariado de la CM.
- Servicio de Prevención y Diagnóstico Precoz del VIH.
- CEAS Sahara y Fisahara.
- Asociación de familias LGTBI GALEHI.
- Unión de asociaciones familiares UNAF.
- Residencia y centro de día Fundación Monserrat.
- Acción Social Protestante.
- Comedor Social Catalina Labouré.
- APLEC (inclusión, igualdad).
- Asociación Imagina y Más.
- Asociación Garaje de Magni (ocio y tiempo libre).
- Programa Músico Social Da la Nota.
- Asociación Sociocultural Oasis Center.
- Asociación Dragones de Lavapiés (Integración social a través del deporte).
- Centro Abierto para la Mujer Luis Vélez de Guevara.
- Asociación Órbita Diversa.
- PAH-Centro.
- Lavapiés se Mueve.
- Lavapiés Cooperera-Red de Apoyo Vecinal.
- Tejiendo Caminos Grupo de Ayuda Mutua y autogestión (grupo de mujeres).
- Plataforma Maravillas.
- Banco de Tiempo A2manos.
- Huertos escolares y urbanos.
- RSP de Centro y Arganzuela.

### **Puente de Vallecas**

- Asociación juvenil Jenga.
- Bibliokoope.
- RSP.
- PAH Vallecas y Obra Social de la PAH.
- Madres contra la Represión.
- CS La Villana.
- CSO La Atalaya.
- CS La Brecha.
- CS 13-14.
- Algo Pasa en el Barrio.
- Grupos de consumo (varios).
- Huertos urbanos (varios).
- Yo Sí Sanidad Pública.
- Asamblea popular de Vallecas.
- Varios bancos de alimentos, roperos solidarios... ligados a AA VV, parroquia San Carlos Borromeo, CS La Villana, RSP, Mensajeros por la Paz...
- Banco de Tiempo CAF4 (centro atención a familias).

- Grupos de ayuda mutua:
  - o Asociación a Tiempo.
  - o Asociación Arco Iris.
  - o Asociación Asperger.
  - o Asociación ASPAYN (paraplégicos).
  - o Asociación Casa de Paz.
  - o Asociación ALUSMEN (salud mental).

### **Latina**

- Asociación Ocio y Tiempo Libre Lucero (intervención con infancia y adolescencia).
- Red de Solidaridad Popular Latina-Carabanchel.
- Notas y Ruido.
- Edúnica (apoyo escolar con adolescentes, trabajan con servicios sociales).
- Huerto Urbano Lucero.
- CABA.
- Escuela Popular de Aluche.
- Espacio B: zona Lucero (anexa a Campamento), espacio vecinal y gestión del huerto.
- MASI (ocio y tiempo libre con infancia y adolescencia, zona Caño Roto).
- Espacio de Encuentro Lucero (actividades infantiles, vinculada a la AV Lucero).
- Movilizando Nuestro Barrio (proyecto de mejora de la accesibilidad).
- Asamblea de Vivienda Lucero
- Bancos de alimentos, despensas solidarias, roperos solidarios: - RSP Latina Carabanchel.
- Banco del tiempo en el CAF.
- Grupos de ayuda mutua.
- K-103: agrupación de jóvenes antifascista, antirracista y feminista.
- Asamblea Popular del paseo de Extremadura.
- Plataforma Campamento.

En paralelo a la proliferación de nuevas organizaciones vinculadas a la ayuda mutua y la solidaridad social, han surgido múltiples expresiones informales de apoyo interpersonal y, sobre todo, se ha multiplicado la solidaridad dentro de las familias (intergeneracional).

Las instituciones públicas y un buen número de ONG cumplen un papel asistencial: proporcionan dinero, ropa, alimentos, medicamentos, material escolar, libros, asesorías legales, orientación sociolaboral, asistencia psicológica... Un segmento de las organizaciones ha desarrollado una perspectiva de trabajo contraria al asistencialismo y que busca la suma de fuerzas entre las propias víctimas de la crisis y el activismo social. El modelo de referencia lo establece la PAH. La noción básica es la reciprocidad, el *hoy por ti, mañana por mí*. La gente se junta para apoyarse unos a otros y, a partir de ese hecho primigenio, los participantes autogestionan la actividad de una manera muy horizontal. En muchos casos, la red de intercambio (de objetos, apoyos...) forma parte de un espacio más amplio, eminentemente político, que se reclama de los movimientos sociales críticos y alternativos. En la práctica, no obstante, es muy frecuente que se de una distancia significativa entre el

ideal (cómo nos gustaría funcionar) y la realidad (cómo funcionamos). El modelo asistencial se filtra por todos los poros, reproduciendo la dualidad entre el grupo comprometido (activistas y algunos/as afectados/as) y el resto (afectados/as) o incurriendo, incluso, en formas paródicas (afectados/as que conceptúan su aportación -por ejemplo, atender una mesa pública de recogida de alimentos- como un pago o como una especie de *billete* para *comprar* la ayuda, la solidaridad).

Pero son las redes micro de amistad o de vecindad y las familiares las que protagonizan la circulación masiva de solidaridad hacia las personas que más han sufrido el impacto de la crisis. Las formas concretas que revisten las redes son enormemente variadas y, en muchos casos, son sorprendentes. Encontramos desde el grupo de vecinos que recaudan dinero para abonar el transporte de una inmigrante a un curso de formación ocupacional hasta la *hucha farmacéutica* (los clientes de una farmacia aportan donativos para que personas sin recurso puedan adquirir medicinas). Experiencias parecidas se conocen en restaurantes: hucha para abonar un menú...

Dos casos típicos de sobra conocidos son, el primero, padres/madres, cuyos ingresos provienen del sistema de pensiones, que ayudan a los/as hijos/as ya emancipados/as a pagar la hipoteca/alquiler o, incluso, a satisfacer las necesidades más elementales. A partir de esta relación binaria (progenitores/descendientes) es posible trazar un sin fin de variaciones: nietos/as que se van a convivir con los/as abuelos/as, parejas que se dividen (ella regresa al domicilio de su padre/madres y él hace lo mismo respecto de su padre/madre), hijos/as solteros/as que se han visto forzados/as a volver al nido... A tales expresiones hemos de añadir la de los/as hijos/as que prolongan *sine die* la estancia en el hogar de los/as padres/madres. El segundo caso es el de los inmigrantes. Primero viene uno, que hace de puente al siguiente(s), dándole alojamiento, comida, ropa, contactos sociales para buscar trabajo... En los años de la bonanza este esquema era muy frecuente, pero se resolvía con alguna rapidez. Durante la crisis estas situaciones se han cronificado. Por supuesto, el retorno se ha multiplicado, como muestran los saldos migratorios negativos con el exterior. Estas, por así llamarlas, redes de solidaridad global o transnacionales, alimentadas por las remesas de los inmigrantes de aquí hacia sus familias de allí, se han debilitado. En su lugar, las redes han estrechado el radio a una escala local.

La proliferación del tejido social nuevo y de las redes que venimos examinando se da, sobre todo, en los barrios más vulnerables, aunque también es un hecho visible en los barrios menos humildes. Ello prueba la resiliencia de los primeros frente a las dificultades. Sin embargo, en ellos abundan pocos ejemplos de economía social, iniciativas de autoempleo individual y colectivo, redes de economía colaborativa... En estos barrios, la ayuda mutua, las fórmulas asistenciales (dicho en una acepción positiva, en modo alguno peyorativa) y las expresiones de resistencia son frecuentes. A veces aparecen por separado (por ejemplo, bancos de alimentos), a veces se dan formando diversas combinaciones (por ejemplo, la PAH, los centros sociales y las AA VV que han incorporado a su dimensión reivindicativa otras actividades, como comedores, roperos... solidarios, impartición de clases de apoyo escolar).

La banca ética, los bancos del tiempo, las cooperativas energéticas, las redes telemáticas ciudadanas, las cooperativas de consumo, compartir coche para ir al trabajo, *coworking* y un largo etcétera de fórmulas parecidas son infrecuentes en los barrios vulnerables. A lo largo de la duración del Servicio de Dinamización de Empleo (SDE) de la FRAVM, en el marco de los planes de barrio, han sido muy pocas las experiencias de economía social que se han detectado en ellos. Más aun, la mayoría de las que se han atendido, de alguna forma, en el SDE son anteriores al estallido de la crisis.

Si bien no hemos realizado un análisis del asunto, las anteriores observaciones parecen confirmar la segunda de las siguientes dos hipótesis enunciadas en una investigación llevada a cabo en Cataluña<sup>11</sup>. “La primera sostiene que la innovación social es más probable que surja en los márgenes de la sociedad en general, y más concretamente en las periferias urbanas (y sociales), donde el fracaso del mercado y del Estado es más evidente y las consecuencias de tal fracaso son más dramáticas. La segunda sugiere que, a pesar de que las necesidades sociales en estas áreas son más apremiantes, tienden a carecer de los recursos que facilitan la acción colectiva. De acuerdo con esta segunda hipótesis, la innovación social es más probable que surja en entornos progresistas y de clase media en lugar de las zonas urbanas más desfavorecidas”. En efecto, los autores de la investigación hallaron, al superponer el mapa de la innovación social al mapa de la segregación urbana de Cataluña, que las realizaciones de prácticas de innovación social en los barrios de estatus medio eran más numerosas relativamente que en los barrios más castigados por la crisis. Parece que esta observación es extrapolable al municipio de Madrid.

El dato que se acaba de enunciar atrás, en la medida en que sea confirmado y cabe abrigar grandes expectativas de que lo será, lleva a una conclusión de política social de la máxima trascendencia. Sería un grave error esperar que las fuerzas endógenas de los barrios desfavorecidos son bastantes para alumbrar estrategias ciertas de respuestas proactivas a la situación de vulnerabilidad. La capacidad de resistencia, incluso de generar respuestas creativas de actividad (mercadillos, trueque, reciclado de objetos, customización...), existe, sin duda alguna. Pero el concurso de fuerzas exógenas, proporcionadas por las administraciones y el tejido social organizado es ineludible. Dicho en un lenguaje economicista, muy simplificado, pero elocuente aquí: la fuerza de trabajo está, de hecho en exceso -dados los niveles de desempleo observados-, pero el déficit de capital es manifiesto.

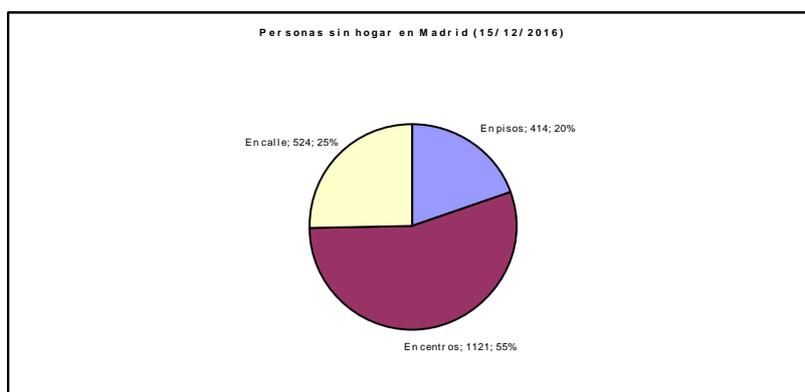
### **3.5. LA VIVIENDA**

Aparte la cuestión de la vivienda como problema general, es importante incidir en varios aspectos muy señalados que forman parte de él. Uno de ellos es el del *sinhogarismo*. Según el *VIII Recuento de personas sin hogar en la ciudad*

---

<sup>11</sup> I: Blanco, Q. Brugué y H. Cruz-Gallach: *Resiliencia comunitaria frente a la crisis: innovación social y capacidad cívica en los barrios desfavorecidos*. V Congreso Internacional en Gobierno, Administración y Políticas Públicas (GIGAPP). Madrid, 2014.

de Madrid<sup>12</sup>, a finales de 2016 había 2.059 PSH. De ellas, 524, un cuarto, fueron detectadas en la calle.



Fuente: VIII Recuento

En la siguiente tabla se sintetizan los principales datos que se extraen del recuento. El perfil fundamental es: varones, entre 40 y 60 años, de nacionalidad extranjera. En efecto, alrededor de 4 de cada cinco son hombres, ni muy jóvenes, ni ancianos. El 40% de los PSH que están en la calle son rumanos, que conforman el colectivo nacional más numeroso. Más de la mitad son personas solteras y un porcentaje elevado son divorciados/as o separados/as, tanto más si se considera que las personas casadas en realidad están separadas. Son mayoría las personas con bajo nivel de estudios, pero el peso de los/as titulados/as superiores y medios es bastante significativa, tanto que no cabe sostener el estereotipo de los sin techo, sin estudios, sin trabajo... Buena parte de los ingresos del colectivo proceden de la mendicidad, seguidos por la percepción de algunas prestaciones/subsidios públicos. Aun así se detecta un porcentaje significativo de personas que están trabajando: 20%.

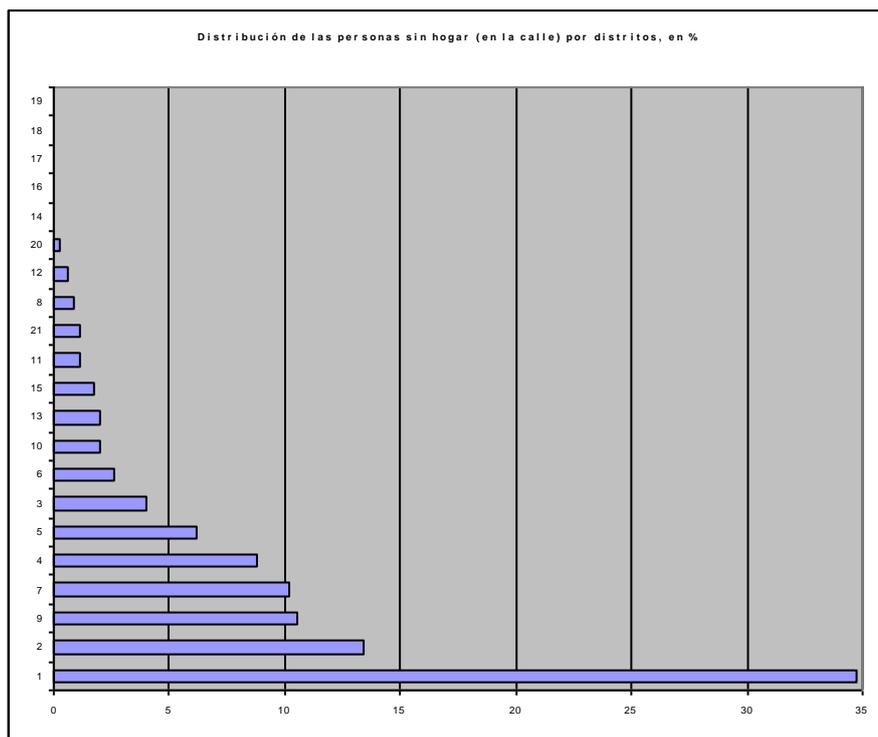
Perfil de las personas sin hogar, según dónde están el 15/12/2016			
	Calle	Centro	Piso
<b>Género</b>			
Mujer	23,4	18,6	21,1
Varón	76,6	81,4	78,9
<b>Edad</b>			
<20 años	-		
20-29	7,8		
30-39	16,4		
40-49	33,6		
50-59	27,6		
60 y más	14,7		
<b>Estado civil</b>			
Soltero/a	52,5	48,9	62,1
Casado/a	24,2	8,9	6,5
Pareja	4,2	6,8	2,8
Viudo/a	1,7	3,0	3,2
Divorciado/a	12,5	18,7	17,7
Separado/a	5,0	12,8	7,7
<b>Nacionalidad</b>			

<sup>12</sup> El último recuento (el VIII), que se realiza cada 2 años, se hizo el 15 de diciembre de 2016, gracias a una colaboración de la Universidad Complutense con el Ayuntamiento de Madrid. También están la UNED y la Universidad Pontificia de Comillas. En el trabajo participan muchas organizaciones sociales y voluntarios/as: un total de 649 personas en este recuento.

Español/a	36,8	51,3	41,1
Rumano/a	39,6		
Marroquí	13,2	48,7	58,9
Otra nacionalidad	11,4		
<b>Estudios</b>			
Primarios menos	58,9	32,6	48,8
Secundarios	26,3	33,5	34,8
Superiores	14,7	33,9	16,4
<b>Dónde se halla</b>			
En la calle	50,5		
En túneles, estaciones o puentes	12,0		
Cajero automático	6		
Parque	5,4		
Establecimiento comercial	2,4		
Vehículo	1,2		
Otros lugares	22,5		
<b>Antes residía</b>			
Mi casa	42,9	26,9	25,9
En casa de amigos	5,4	7,3	3,6
En casa de familiares	8,9	14,5	11,9
En habitación o piso compartido	8,9	24,8	31,1
En pensión o similar	5,4	1,3	2,1
Cuartel	0,9	-	-
Cárcel	0,9	1,3	2,1
Albergue o similar	5,4	9,4	7,8
Otra	21,4	14,5	15,5
<b>Motivos para estar en:</b>			
Falta trabajo	63	52,8	64,9
Falta dinero	26,1	43,8	37,8
Falta papeles	13,4	10,3	4,9
Ruptura efectiva	11,8	19,3	30,3
Alcohol	7,6	9,9	11,9
Voluntariamente	6,7	2,1	2,2
Enfermedad	2,5	6,9	6,5
Droga	1,7	6,9	7
Otra	17,6	14,6	16,8
<b>Obtienen dinero</b>			
Pidiendo	42		
Trabajo	20		
RMI	14		
Ayudas discapacidad	6		
Amigos	4		
Seguridad social	4		
Familiares	3		
Pensión de vejez	2		
Otras pensiones	2		
Desempleo	1		
Otros	32		

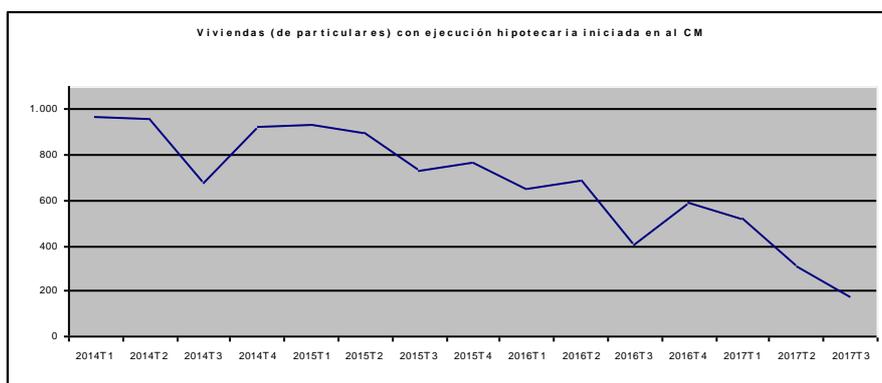
Fuente: VIII Recuento

La concentración de las PSH en el interior de la M-30 es enorme. El 90% se concentra en la almendra central, contando en ella al distrito de Moncloa-Aravaca. En particular, el distrito de Centro absorbe a más de un tercio del total. La superposición del mapa de la segregación urbana y el mapa de localización de la población que duerme en la calle está, por así decirlo, al revés. En realidad, dicha localización parece estar muy condicionada por la práctica de la mendicidad y la proximidad de los recursos. El centro en este aspecto se comporta como un imán.



Fuente: VIII Recuento

Por otra parte, el INE publica, a partir del primer trimestre de 2014, datos relativos a las viviendas con ejecución hipotecaria iniciada cuyo titular es una persona física. Hasta el tercer trimestre de 2017, en la Comunidad de Madrid, suman 10.174. Suponiendo que los desahucios de alquiler sean aproximadamente los mismos, suponiendo que la cuota de Madrid sea la mitad y haciendo una extrapolación para el periodo 2008-2017, puede aventurarse que del orden de 30.000 familias han sido lanzadas de su vivienda. Esto supone del orden de 12 desahucios diarios, contando solo los días laborales, excluido el mes de agosto.



Fuente: INE

Si consideramos que un buen número de esos desahucios se concentrarán en los distritos y barrios más vulnerables, es manifiesto que en muchos de ellos se ha creado un enorme vacío. En efecto, aparte las consecuencias dramáticas

que se derivan para las familias afectadas de los lanzamientos (empeoramiento de las condiciones habitacionales, deuda para toda la vida, ingreso en las listas de morosos...), vemos cómo en muchos barrios proliferan las viviendas vacantes, incluso vemos cómo bloques de varias plantas se vacían paulatinamente. Los bancos pasan a ser propietarios de miles de viviendas. Una alta fracción de ellas son *cadáveres* en sus activos. También la masiva venta de viviendas del IVIMA y la EMVS a los fondos buitres añade su granito de arena, toda vez que en algunos barrios (muy señaladamente en el Ensanche de Vallecas) aquéllos impulsan un buen número de desahucios y de contratos de alquiler que no se renuevan (bien porque Encasa Cibeles y Fidere deciden no prorrogar, bien porque, al variar a peor las condiciones, muchos inquilinos deciden irse).

Esta situación (“gente sin casa, casas sin gente”) está en la base de las ocupaciones. En un principio (alrededor de 2011, sobre todo) se producen, de un lado, ocupaciones individuales, dispersas, protagonizadas con frecuencia por parejas jóvenes con hijos/as de corta edad. De otro lado, el *activismo vivandista* promueve ocupaciones colectivas. En ese marco, la PAH lanzó la llamada *Obra Social*, definida como la recuperación o “la reapropiación ciudadana de las viviendas vacías en mano de las entidades financieras fruto de ejecuciones hipotecarias”. La línea de trabajo se articula sobre tres objetivos: recuperar la función social de las viviendas, agudizar la presión sobre los bancos y forzar a las administraciones a que tomen medidas dirigidas a garantizar la efectividad del derecho a la vivienda. En general, unas y otras ocupaciones no han sido mal vistas por la opinión pública y amplios estratos sociales incluso las han recibido con simpatía. Las AA VV, por ejemplo, en numerosos casos las han apoyado.

Simultáneamente, en muchos barrios se han venido formando y materializando otras estrategias de ocupación muy distintas a las anteriores, tanto en la justificación ideológica como en los móviles y en las formas de actuar. Se ha generalizado el término de *ocupaciones mafiosas* para englobarlas. Propiamente por tales, al principio, se entendía las ocupaciones generadas por grupos más o menos organizados que hacen de ellas un negocio, llegando al extremo de ocupar para luego *vender o alquilar* a familias necesitadas. Incluso, dichos grupos generan sus particulares *actos de desahucio* cuando los inquilinos no pagan la *renta* estipulada. Asociadas a las ocupaciones (a veces de manera directa, a veces de manera remota y difusa) son frecuentes las prácticas de enganchar los suministros de agua y electricidad a los contadores de los vecinos o de la comunidad, amenazarlos, vandalizar los edificios, utilizar los sótanos para esconder objetos robados, tensar la convivencia vecinal... Todo ello crea un enorme malestar y sufrimiento en las comunidades afectadas y sus entornos.

La coincidencia de alguna de las prácticas mencionadas, incluso si está ausente el afán de lucro, se toma como línea divisoria de las ocupaciones mafiosas y otras. Singularmente se suman a ellas el acaparamiento de viviendas o la ocupación para negociar con el banco un rescate, por así

decirlo<sup>13</sup>. En todo caso, parece claro que el primer tipo de ocupaciones cuenta o busca contar con el beneplácito o, al menos, la indiferencia del vecindario; mientras que el segundo tipo hace gala de la imposición sobre y la violencia o la amenaza del uso de la violencia contra el vecindario.

En las líneas que siguen se describe un caso concreto, suficientemente ilustrativo de lo que se dice en los párrafos anteriores. Para mantener el anonimato de las fuentes, se evita dar nombres y referencias concretas. El caso ofrece una foto de algunas situaciones que se producen en diferentes barrios vulnerables.

Sea el barrio X, promovido en los años 80 y 90 mediante sucesivas actuaciones del IVIMA, el IRIS (Consortio de la Población Marginada) y la EMVS para realojar a familias procedentes de los poblados chabolistas y de las bolsas de deterioro urbano y para atender la demanda no estructurada inscrita en las listas de espera de ambas empresas públicas. Se trata, por tanto, de un ámbito con un nivel de vida bajo, con elevadas tasas de paro, muchos hogares perceptores del RMI, claras divisiones étnicas... Algunas familias son propietarias de la vivienda y otras son inquilinas del IVIMA o la EMVS. A los problemas que vienen de atrás se han sumado en los últimos años las ocupaciones, bien de viviendas vacías del IVIMA/EMVS, bien de bancos e incluso de particulares. Así:

- Garajes del IVIMA: algunos no se pueden poner en funcionamiento ya que no cumplen la normativa municipal. Otros no han sido adjudicados -según la AV del barrio por negligencia- a los/as vecinos/as. Un tercer grupo, en fin, sí se adjudicó, pero no se ha podido usarlos al sufrir graves daños estructurales. En definitiva, bajo los edificios o en los patios de manzana se halla una amplia extensión de espacio construido en el que se acumula basura, con severos deterioros del suelo y las paredes, con filtraciones de agua... En muchos casos sirven para almacenar objetos robados y llevar a cabo prácticas delictivas.
- Desperfectos en los edificios: humedades, desprendimientos de techos, rotura de escaleras y suelos, grietas en muros y fachadas, hundimiento de baldosas, oxidación de las puertas de entrada... Nadie se hace cargo de las necesarias obras de reparación. El IVIMA alega que los desperfectos se deben a actos vandálicos, silenciando el hecho de que los trabajos de conservación y mantenimiento son mínimos. En los casos que existe comunidad de propietarios, éstas se declaran incapaces de abordar las obras, dado el estado raquítico de las cuentas, muy castigadas por la morosidad.
- Actos vandálicos en los edificios (visita a un bloque determinado): cristales de la puerta de entrada rotos, ha desaparecido la cerradura, el telefonillo está machacado y no funciona, los buzones e interruptores están arrancados de cuajo, las paredes del portal están pintarrajeadas y muy sucias, el ascensor lleva averiado semanas, hay basura en las escaleras, en algunos rellanos de escalera se almacenan muebles y otros objetos, muchas puertas se encuentran muy deterioradas, las paredes están sucias,

---

<sup>13</sup> Algunos discursos han pretendido incluso meter en el paquete los narco-pisos, siendo un asunto muy diferente.

abundan las pintadas y rayajos, por aquí y por allá abundan los textos e imágenes soeces, más interruptores arrancados, hay tramos de escalera sin iluminación, hay baldosas levantadas...

- Actos delictivos: hay venta de droga en los patios, así como en alguna(s) vivienda(s). La rotura de la cerradura de la puerta de acceso al edificio se explica así fácilmente. Los/as vecinos/as no entienden cómo es que la policía desconoce una situación conocida "por todo el mundo", máxime cuando hay denuncias presentadas en la comisaría. Se producen robos de enseres y herramientas en los garajes, en los patios, en los comercios del entorno...
- Convivencia: en los patios, en los espacios inmediatos a las viviendas, en las calles se hacen fiestas, tertulias, se ocasionan ruidos (música...) hasta altas horas de la madrugada en verano, hay peleas... A veces, algunas personas circulan en moto por los patios. Se aparcen coches impidiendo el acceso franco a los edificios o se concentran en plena vía pública. Se hacen hogueras, se reparan vehículos en la calle y en los garajes, ensuciando los espacios (piezas, aceite...). Hay perros agresivos, así como manifiestos casos de maltrato animal. Los/as vecinos/as (sobre todo, si se quejan) sufren intimidaciones e insultos. Algunos se comportan en el espacio público y en el privado común de manera arrogante, desafiante.
- Ocupaciones: en un solo edificio hay 14 viviendas ocupadas sobre un total de XX. Varias de ellas, cuyo titular es el IVIMA, están *subarrendadas*. En otros casos, las viviendas ocupadas lo están por familiares de adjudicatarios que viven en otras viviendas en el mismo edificio o en el entorno. Es frecuente el enganche de suministros, generando cuantiosas deudas a la comunidad con la compañía eléctrica y con el Canal de Isabel II. En alguna ocasión, la comunidad se ha visto obligada a hacer derramas para costear recibos de luz/agua.

Una rápida mirada sobre el caso que se acaba de describir permite fijar algunas cuestiones. Es manifiesta la degradación material del espacio y las construcciones, así como de las relaciones sociales, de la convivencia. Se produce una amalgama de situaciones, de modo que la ocupación mafiosa no se da sola, sino que va asociada -no por casualidad- a otras prácticas. La violencia sobre el vecindario juega un papel protagonista en la conformación del retrato. Tanto la violencia real (agresiones contra los objetos y las propiedades, insultos, amenazas, rotura de portales...), como la violencia soterrada (apropiación de hecho del espacio, conductas prepotentes, producción de un clima de miedo...).

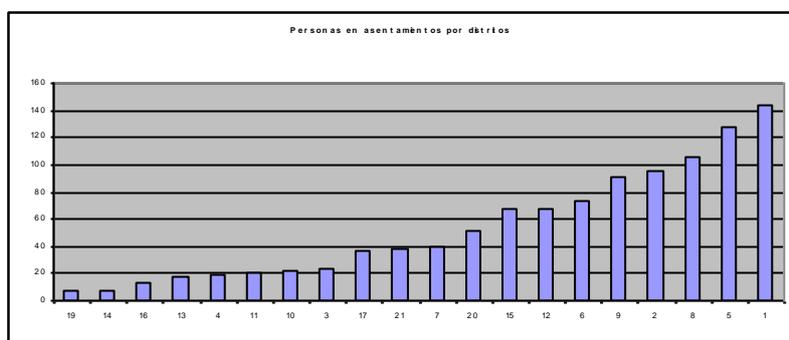
En este contexto, se crea una especie de círculo vicioso que consolida el *status quo*. Los/as vecinos/as se quejan de la inacción de la policía; ésta se justifica en tanto que no puede actuar si no hay denuncias; pero los/as vecinos/as no denuncian porque tienen miedo. De tal modo, la estrategia de la intimidación surte los efectos buscados.

En diversos momentos, la FRAVM, recopilando las denuncias de las AA VV y de comunidades vecinales, ha elaborado listados (calle, número, piso) de casos de ocupaciones mafiosas. En ellos se hace énfasis en la situación de barrios como Villaverde Alto y Bajo, San Cristóbal de los Ángeles, Almendrales,

San Fermín, Ensanche de Vallecas, Entrevías, Triángulo del Agua, Palomeras, San Diego, Pavones, UVA de Hortaleza, Poblados A y B de Fuencarral, Bellas Vistas, Lavapiés, Caño Roto, Alto de San Isidro, Pan Bendito, colonia Diego Velázquez, Comillas, Vicálvaro, Gran San Blas...

A mediados de octubre, según la Delegación del Gobierno, había en la ciudad de Madrid 2.521 viviendas ocupadas. El reparto territorial deja pocas dudas: Usera (504), Puente de Vallecas (438), Carabanchel (256), Villa de Vallecas (214), Salamanca (9), Retiro (6), Chamberí (4).

Por otra parte, por lo que respecta a los asentamientos, tenemos que, según un recuento del Ayuntamiento a diciembre de 2017, hay unos 135, con 1.081 personas (775 varones y 297 mujeres), de las que 789 son rumanos/as. Aquí no se cuentan las cifras de la Cañada Real y el Gallinero. En cambio, sí se suman en algunos casos concentraciones de PSH (por ejemplo, en la plaza de Mayor), a las que ya nos hemos referido al inicio del epígrafe. Las cifras varían a lo largo del año, dada la movilidad de la población concernida. Los dos asentamientos más voluminosos son los de Delicias (terrenos de ADIF), en Arganzuela, y polígono industrial de Antonio Cabezón/Villarta, en Fuencarral-El Pardo. También destacan la Vía Límite, en Tetuán, Mauricio Legendre, en Chamartín, y las terminales del aeropuerto de Barajas. Los descampados, solares y naves industriales son los espacios en que se hallan los emplazamientos más voluminosos.



Fuente: Ayuntamiento de Madrid