ALEGACIONES AL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULAN LAS VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El acceso a una vivienda digna se ha convertido en gran parte de las sociedades avanzadas en un problema cíclico que suele resurgir cuando se dan cambios en la provisión o en la necesidad de ese bien. Cuando las formas de acceso se colapsan, se generan problemas de gran envergadura que llegan a inducir crisis como la experimentada con la crisis de las hipotecas sub prime de 2008 que ha golpeado fuertemente a la economía, enlazada con la actual crisis sanitaria y social, que sigue golpeando de manera aún más dramática a cada vez más amplias capas de la sociedad española y a la madrileña en especial.

Efectivamente, como dice la Exposición de Motivos del presente proyecto de decreto por el que se regula la normativa de las viviendas públicas en la Comunidad de Madrid, "los cambios en el contexto socioeconómico actual han modificado las necesidades de vivienda". Sin embargo, la manera de abordar este nuevo contexto no puede ser precisamente con las mismas recetas caducas que responden a intereses espurios y que son precisamente las que han provocado esta situación de emergencia habitacional.
Las políticas de vivienda de VPO y todo tipo de "protección" durante estos últimos 60 años han ido encaminadas, no a crear un parque público y social residencial que garantizara las necesidades habitacionales de las personas y familias, sino a provocar un cambio cultural en el pensamiento de la gente, primando la propiedad sobre alquiler, esto es, convirtiendo la vivienda en un activo más del mercado y dejando residualmente el alquiler como una forma de acceso para las partes bajas de la pirámide social.

El resultado de los últimos 12 años han sido más de 760.000 ejecuciones hipotecarias en España, más de 1.025.000 desahucios y una burbuja espectacular de las rentas de alquiler. Además, la vivienda protegida, financiada con recursos públicos, ha acabado en manos de grandes corporaciones en perjuicio de los usuarios finales, perjuicios económicos y sociales finalizando con numerosos desahucios.
Es evidente que volver a implicar a cientos de familias en hipotecas que no podrán pagar ante cualquier vaivén económico no puede ser el principio rector de las políticas de vivienda. Más bien se debe dirigir la mirada hacia la vivienda protegida en arrendamiento y un parque de viviendas públicas

sociales, método que regulará por sí mismo el mercado del alquiler, como sucede en los países de nuestro entorno y, sobre todo, aquellos a los que nos queremos parecer.

En nuestra Exposición de Motivos vamos a tratar de introducir un nuevo proceso de cambio y alternativa a esta nueva reglamentación de viviendas de protección pública en el que se vuelve a incidir en las mismas políticas que han resultado un fiasco, concretado en el caso de la Comunidad de Madrid, de la que se dispone de la información básica para abordar la comprensión de este sistema. Se trata, en concreto, de analizar cómo los cambios en el sistema de provisión de viviendas que se producen a partir de las continuadas crisis económicas que culminan con la acumulación por desposesión de un derecho básico y que explican un cambio en el comportamiento residencial de los hogares, ya sea en lo que respecta a su distribución territorial o a las formas de acceso, provocando un aumento de la desigualdad social que se puede añadir a la que se da en términos de renta, de formación o de ocupación, manifestándose especialmente en diversas formas de segregación y exclusión de las cada vez más numerosas capas sociales.

Con el pretendido término de flexibilidad no se trata de hacer más accesible el derecho a la vivienda sino de crear un marco más adecuado a los intereses de los sectores especuladores donde lo que prima son los intereses privados dejando la vivienda al albur de las políticas de la financiarizacion, sin que eso produzca ningún otro beneficio más que para los accionistas de las compañías y corporaciones que intervienen en la construcción y gestión de esas viviendas, sin profundizar en la sostenibilidad y el daño territorial que supone la ocupación de más espacios, precisamente cuando está demostrado que otras políticas de creación del parque público y social de viviendas son posibles si existe una decidida voluntad de realizar otras políticas que incidan en facilitar el acceso a un derecho básico y universal como es la vivienda.

El problema fundamental es que no existen instrumentos públicos adecuados (esta nueva normativa es un fiel reflejo de ello) para ofrecer alternativas viables a las familias desahuciadas, teniendo en cuenta la reducción del parque público de viviendas sociales debido a la venta de una proporción no desdeñable (alrededor de 6.000 viviendas), a fondos especulativos que tratan de poner en el mercado a un precio de alquiler o venta muy superior al de su adquisición.

Pasamos pues a desgranar una serie de elementos que sitúan el contexto y que nos llevan a abordar otras formas de creación del parque público y social de viviendas.
Es notable el aumento de las situaciones de hacinamiento, los cuales muestran en cualquier caso que esta situación afecta cada vez más a un mayor número de familias que no tienen otra alternativa habitacional que la de compartir su vivienda con otras. El problema se agudiza cuando se trata de núcleos familiares sin relaciones de parentesco, obligadas a compartir un piso, generalmente de tamaño reducido.

Estos cambios contribuyen a incrementar los índices de segregación y la desigualdad existente entre los madrileños, en la medida de una repercusión zonal diferencial de los precios que beneficia a los propietarios de los lugares centrales y a los más valorados socialmente. El incremento de la segregación da idea de ese proceso en el cual hay que tener en cuenta que las diferencias en la edad se añaden a las diferencias sociales y la dificultad de encontrar alojamiento de las nuevas generaciones se hace más compleja que la que tuvieron sus padres.

Tal como se planteaba, el cambio en el sistema habitacional, con la reducción de la provisión de viviendas y la variación en el comportamiento de los hogares, suponen otra vez el aumento de la exclusión residencial, el empeoramiento de las condiciones de alojamiento así como una mayor dificultad para poder disponer de una vivienda, en especial por parte de aquellos hogares jóvenes que no tienen un patrimonio para pagar la entrada de un piso o la abultada garantía y las cuotas mensuales de los alquileres de viviendas del mercado libre e incluso de las viviendas con alguna "protección". El nuevo modelo que se ha generado y que se intenta repetir con esta nueva normativa de vivienda de protección, provoca una mayor desigualdad residencial, no solo en la distribución territorial sino también en el aumento de los que no pueden disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Esa situación se ha enfrentado con una reducción de la inversión pública en vivienda que constituye la hermana más castigada de los elementos que constituyen el llamado Estado de Bienestar. Los desahucios, las dificultades de tener un hogar para cientos de miles de familias y el retraso de los jóvenes en los proyectos de formar un hogar se enfrentan y exigen un cambio radical en las políticas de vivienda, especialmente en lo que se refiere a la escasez de viviendas sociales en alquiler a precios que puedan afrontar. Su realización supondría una mayor implicación pública a todos los niveles administrativos.

Hay que tener en cuenta que el tipo de política residual en el que la intervención pública actúa sobre el mercado, para garantizar el acceso a la vivienda de los hogares sin capacidad para conseguirlo en el mercado libre, es algo común desde hace décadas en la Comunidad de Madrid. Este tema pendiente e ineludible exige un cambio de rumbo radical en las políticas llevadas a cabo hasta el momento e implican una inversión continuada a lo largo de una serie de años para poder acercarse a la situación de otros países. En ese aspecto, la Comunidad de Madrid parte de una posición muy débil que hay que fortalecer, porque una parte importante del parque de vivienda social de titularidad pública, tanto municipal como autonómica, se ha mercantilizado, habiendo sido vendido a fondos de inversión durante la crisis, lo que lleva a que el camino que tiene que recorrer para conseguir ese parque de vivienda social tiene que ser más profundo y decidido que el de otras comunidades autónomas.

Por otra parte, a los promotores, que mediante la construcción y gestión de las viviendas se proveen de unos altísimos beneficios, por ello mismo, se les

debe pedir una colaboración social como retorno para que el país avance en su conjunto. Las propuestas en este sentido son dos: una rebaja en los precios y otra la cesión altruista a la administración de un 5% en todas sus promociones para ir generando así un parque de vivienda pública y social en la Comunidad de Madrid.

De cualquier manera, ese parque de vivienda pública y social en alquiler es un requisito imprescindible para poder alcanzar la implantación de un verdadero derecho positivo de acceso a una vivienda digna y adecuada, haciendo efectivo el artículo 47 de la Constitución Española que expresa ese derecho.

PROPUESTAS Y ALEGACIONES

- Constitución de una Empresa Autonómica de Construcción de Vivienda Pública.
- Constitución de banca pública que gestione los préstamos hipotecarios de venta de vivienda de protección en cualquiera de sus modalidades.
- Impulso y puesta en valor de la Agencia de Vivienda Social como principal entidad pública del alquiler.
- Partida presupuestaria en modo de financiación a las administraciones locales para realizar estudios de necesidad de vivienda en cada localidad de la Comunidad de Madrid.
- Convenio de participación y colaboración con las corporaciones municipales.
- Orientación de la mayor parte de las iniciativas al alquiler.
- Priorizar el ajuste del precio de venta y de arrendamiento a la realidad social.
- Blindar la posibilidad de enajenación, venta o cesión para evitar la desprotección.
- Generar las condiciones jurídicas para que la administración pueda ejecutar el derecho de tanteo y retracto.
- En segundas o posteriores transmisiones o ventas mientras dure el tiempo de protección sólo se podrá transmitir las viviendas a la administración y por el precio original establecido en la primera adjudicación original.
- En los casos de ejecución hipotecaria, la administración tendrá derecho preferente a la adjudicación en la subasta de la vivienda. En cualquier caso, la vivienda nunca perderá la calificación de protección pública.

CAPÍTULO I

Alegación nº1: En el Artículo 3, Ámbito de aplicación, se homologa la vivienda protegida con la vivienda social propiedad de la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, a la que se quiere aplicar este mismo reglamento. Sin embargo, son dos conceptos diferentes. No puede someterse a los mismos criterios un parque de vivienda pública autonómico cuya existencia y mantenimiento son necesarios tanto en su conservación como en su gestión para resolver un aspecto muy específico del acceso a la vivienda como es el de las familias vulnerables. Aplicar determinados artículos de este reglamento resultaría nocivo para el cumplimiento de los fines que persigue tener un parque público de viviendas sociales en manos de la administración.

Alegación nº2: Artículo 4, Punto 2. Tipos de viviendas con protección pública.

Las viviendas de alquiler en rotación no tienen una definición clara y no se explica la relación entre la superficie y el destino que se les aplica. No se puede estar de acuerdo con la duración de 7 años + 3 y tampoco se explica el porqué de esta duración. Estas viviendas deberían tener una renovación obligatoria e ilimitada para sus ocupantes si continúa la realidad social y económica que ha determinado su adjudicación.
Subsidiariamente la familia vulnerable debería ser realojada en una vivienda social propiedad de la AVS.

CAPÍTULO II

Alegación nº3: Artículo 5, Duración del régimen jurídico de protección pública.

Se propone un plazo de protección de 30 años sin justificar por qué se llega a esta cantidad de años.
Dentro del modelo de nuestras propuestas, la vivienda es un derecho desvinculado de las leyes del mercado. No entendemos que tenga que haber un plazo determinado de caducidad de este derecho, sino que las viviendas públicas han de ser siempre públicas y formar parte del equipamiento autonómico o municipal indefinidamente. Esto se refiere a la vivienda, pues la familia sí puede que pierda el derecho a ocuparla si cambian sus circunstancias, pero es prioritario adjudicarla a otra familia que la necesite más en ese momento. Aunque esto ocurra, la vivienda ha de permanecer siempre como dotación pública y formar parte del patrimonio de la ciudadanía.
Esta propuesta será recogida para ambos supuestos, a y b, venta y alquiler. Por lo tanto, el punto 3 no ha lugar: debe expresar que el régimen de protección pública no se extinguirá nunca

Alegación nº4: Artículo 6, Descalificación de las viviendas con protección pública.

Causa sonrojo que en el artículo precedente se habla de la protección y en el presente ya se hable de la desprotección. En realidad, es una manera de rebajar la protección de 30 años del artículo anterior.

Alegación nº5: Artículo 10, Cesión de las viviendas con protección pública calificadas definitivamente para venta o uso propio.

Cesión porque el propietario no la puede ocupar y que pueda alquilarla. Si el adjudicatario no puede ocupar la vivienda que le ha sido adjudicada, la administración la otorgará a otra familia adscrita en el registro de solicitantes, porque la vivienda pública es un bien muy escaso y no se puede especular con él. Habrá que definir en todo caso un plazo prudencial en el que, si no es ocupada, pase al siguiente demandante. Igualmente, si se observa que está deshabitada o que está siendo objeto de especulación. Los alquileres de este tipo de viviendas sólo pueden establecerse entre administración y arrendatario: el adjudicatario no podrá alquilar esta vivienda.
Antes de proceder al arrendamiento se cederá previamente la posibilidad a la administración para que pueda ejercer el derecho de tanteo y retracto con el retorno de la vivienda y la subrogación del préstamo si se diera el caso.
Subsidiariamente, el arrendamiento será por el valor máximo de la cuota hipotecaria en vigor y, si el préstamo está totalmente amortizado, con un valor máximo del 3,5 % del valor de adquisición.
Además, la cesión en arrendamiento debe ser a un solicitante apuntado en el Listado de Solicitudes de Vivienda.

Alegación nº6: Artículo 11, Transmisión de las viviendas con protección pública calificadas definitivamente para venta o uso propio.

La transmisión tiene que estar suficientemente justificada.
En cualquier caso, la administración tendrá derecho Tanteo y retracto y, si no fuera posible, la transmisión se efectuará al precio de adquisición y en cualquier caso siempre mantendrá la protección pública

Alegación nº 7: Artículo 12, Transmisión de las viviendas con protección pública calificadas definitivamente para arrendamiento.

También en este artículo la transmisión tendrá que estar siempre justificada.
Únicamente tendrá derecho de tanteo y retracto la administración manteniendo la protección. Si no pudiera hacerse cargo, otro promotor, sin cambiar condiciones (por el mismo precio).
No podrá hacerse a precio libre.

Alegación nº 8: Artículo 13, Adjudicación de viviendas calificadas definitivamente para familias numerosas.

Si transcurre 1 año y no hay familias numerosas solicitantes, tras información a colectivos de familias numerosas, se le asignará a una no necesariamente numerosa bajo arrendamiento siempre buscando en el Listado de demandantes del Registro

Alegación nº 9: Artículo 14, Precio de venta de las viviendas con protección pública general.

El precio de venta será el de adjudicación. Estos pisos de protección oficial no deberían poder venderse. La protección debería ser permanente siempre para familias que, cumpliendo los requisitos, la necesiten.

Alegación nº 10: Artículo 15, Precio de venta de las viviendas en segundas y posteriores transmisiones.

En segundas o posteriores transmisiones, sólo se podrá transmitir a la administración y por el precio original establecido en la primera transmisión original.

Alegación nº 11: Artículo 16, Renta máxima de las viviendas con protección pública general.

Punto 1: La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas con protección pública general para arrendamiento será un 3'5% del precio máximo de venta de dichas viviendas.
Punto 4: El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable, excepto el Impuesto de Bienes Inmuebles, los gastos de mantenimiento del edificio, como las posibles derramas que se generen, que serán por cuenta del promotor.

Alegación nº 12: Artículo 17, Renta máxima de las viviendas con protección pública especial.

Punto 1: La renta máxima anual de las viviendas destinadas al alquiler en rotación será el 2% del precio del módulo cuando los ingresos familiares sean inferiores a 3 veces el IPREM y 3'5% cuando sean iguales a 3 veces el IPREM.
Punto 3: Tiene que estar garantizada la conexión a Internet para evitar la brecha digital entre familias con menos recursos.
Punto 5: El promotor podrá exigir al beneficiario en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato el importe de una mensualidad del precio total del alojamiento.

Alegación nº 13: Artículo 20, Promoción de viviendas con protección pública.

Punto 4: La vivienda protegida, viviendas libre y especial deberían coexistir en las mismas promociones.
Las viviendas con protección pública no deben formar un ghetto dentro de las ciudades, donde en un bloque definido y concreto adopten esta tipología al lado de bloques donde residan familias con otras características. El Derecho a la ciudad ha de tenerse en cuenta aquí para evitar esa segregación de diferentes familias. Todas y todos tenemos que tener derecho a los mismos equipamientos municipales y cercanía de acceso a transportes públicos, colegios, comercios, centros de salud. etc. Por todo ello, proponemos que tanto vivienda protegida como libre o pública compartan y coexistan en las mismas promociones.

Alegación nº 14: Artículo 22, Reserva de viviendas para personas con discapacidad.

Punto 1: Proponemos ampliar la reserva de viviendas de protección pública para personas con discapacidad hasta un 8% y un 6% de ese 8% para personas con movilidad reducida permanente.
Punto 2: En el caso de promociones en las que coexistan viviendas con protección pública para venta o uso propio con viviendas destinadas a arrendamiento, deberá garantizarse la misma proporción.
Si no hubiera solicitudes suficientes entre estas personas con discapacidad, habría que contactar con asociaciones y colectivos de personas con discapacidad y movilidad reducida antes de pasarlo a disposición de solicitantes que no tengan estas características.

Alegación nº 15: Artículo 23, Reserva de viviendas para familias numerosas.

En las promociones de viviendas con protección pública, los promotores "deberán" reservar hasta un 5 por 100 de la promoción a viviendas destinadas a familias numerosas. En aquellas promociones con número inferior a 17 viviendas, se podrá permitir una vivienda destinada a familia numerosa.

Alegación nº 16: Artículo 25, Presentación y obtención de la calificación provisional.

Punto 1: No estamos de acuerdo con una simple declaración responsable y entendemos que deben seguir los procedimientos administrativos comunes que garantizan los procedimientos y evitan la reversión de procedimientos nulos con la consiguiente dificultad para la administración.

Alegación nº 17: Artículo 27, Modificación de las viviendas reservadas a personas con discapacidad calificadas provisionalmente

Proponemos que exista la Obligatoriedad de consulta a las asociaciones de personas discapacitadas.

Alegación nº 18: Artículo 32, Cambio de régimen de uso de las viviendas.

Cambio de Régimen de uso.
a). Existen diferentes regímenes, que para eso existen y deben respetarse. Por tanto, los cambios de régimen han estar suficientemente motivados, al menos mientras existan solicitantes en el Listado de demandantes no se autorizará ningún cambio.
b) Las que estén en régimen de venta sí podrán cambiarlo para que sean de arrendamiento por la gran necesidad de viviendas en este régimen que se necesitan.

5b) En las viviendas en régimen de arrendamiento su renta anual se calculará aplicando al precio máximo de venta vigente, en función de su tipología, a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento el porcentaje del 3,5 por 100.

Alegación nº 19: Artículo 33, Cambio de uso de los locales de negocio.

No estará permitido transformar un local en vivienda pues da lugar a especulación.

Alegación nº 20: Artículo 34, Requisitos para el cambio de uso de los locales de negocio.

Tal y como se ha indicado en el artículo 33, no estará permitido transformar un local en vivienda. No nos parece bien en ningún caso pues las viviendas a que dieran lugar no cumplirían los mínimos exigibles de habitabilidad. Además, creemos que los locales comerciales son muy necesarios en los barrios y cumplen una función social.

Alegación nº 21: Artículo 36, Régimen de acceso a la vivienda con protección pública.

La vivienda es un derecho humano fundamental, recogido en nuestra Constitución. No puede ser objeto de negocio ni especulación. La compraventa y sus plusvalías terminan por considerarlo un bien de mercado por lo que estamos en contra de la venta de estas viviendas que cuentan con presupuesto público. El dinero público que ayudó a levantarlas no puede acabar en manos privadas, sobre todo teniendo en cuenta el escasísimo parque de vivienda pública del que dispone la Comunidad de Madrid al haberse vendido ya miles de viviendas sociales a Fondos de Inversión en el pasado. Tenemos que desterrar esas prácticas y comenzar a generar la idea de que es el arrendamiento y no la propiedad el régimen de acceso a la vivienda más conveniente, así como promocionar sus bondades y beneficios para toda la comunidad.

Alegación nº 22: Artículo 38, Cumplimiento de requisitos de acceso.

Requisitos de acceso

Punto 1.d) 1º) Los ingresos de las familias a que van destinadas no deberían exceder el 3´5 veces el IPREM en el apartado de precio básico.
Punto 1.d) 2º) Para acceder a viviendas con protección pública de precio limitado los ingresos no deberían exceder 5´5 veces el IPREM.

Como alternativa a "Las familias cuyos ingresos mínimos sean inferiores a 1'5 veces el IPREM" proponemos que se trasladen sus solicitudes automáticamente al listado de solicitantes de vivienda pública o vivienda pública de especial necesidad de la AVS.

Alegación nº 23: Artículo 40, Cálculo de los ingresos familiares.

El cálculo no sólo deberá atender al IRPF del año anterior, para dar cabida a vulnerabilidad sobrevenida por la pandemia o por situaciones de crisis temporales dramáticas en una familia se debe proponer algún tipo de alternativa.

Alegación nº 24: Artículo 41, Acceso a la vivienda con protección pública general por personas jurídicas y Entes sin personalidad jurídica propia.

En principio, las personas jurídicas no podrán acceder a vivienda pública protegida.

1.- Ninguna persona jurídica, ni siquiera con fines sociales, tiene entrada a promocionar, comprar o alquilar, salvo la administración de la Comunidad de Madrid.
2.- La administración tendrá derecho preferente de adquisición.
3.- Las entidades privadas con fin social que dispongan de un listado de familias en estado de vulnerabilidad deberán solicitar viviendas para estas familias en el listado de solicitud general y que sea la administración la que estime la situación de las diferentes familias.

Alegación nº 25: Artículo 42, Requisitos de acceso a la vivienda con protección pública especial destinadas al alquiler en rotación.

Los adjudicatarios deberán tener unos ingresos en la unidad familiar que no excedan 2 veces el IPREM

CAPÍTULO III

Alegación nº 26: Artículo 54, Registro de demandantes de vivienda con protección pública o de titularidad de la Comunidad de Madrid: creación, naturaleza y finalidad.

1. No cabe mezclar registros de demandantes de vivienda protegida con los del listado de vivienda de especial necesidad de la Agencia de Vivienda Social. Debe haber dos registros diferenciados.

Alegación nº 27: Artículo 57, Inscripción en el registro: tramitación y resolución.

Si la solicitud de inscripción no reúne los datos solicitados o no va acompañada de la correspondiente documentación, se requerirá al interesado para que lo subsane en un plazo de un mes.

Alegación nº 28: Artículo 59, Periodo de vigencia de la inscripción y cancelación de la inscripción en el registro.

Punto 3 a): Existirá la obligación por parte de la Comunidad de Madrid de avisar a los adjudicatarios para solicitar la renovación de la documentación adjunta con un plazo suficiente de un mes.

Alegación nº 29: Disposición transitoria cuarta. De las viviendas de titularidad de la Agencia de Vivienda Social calificadas con protección pública para arrendamiento con opción de compra y con opción de compra para jóvenes.

Proponemos modificar el porcentaje de IPREM con un mínimo de 1% y máximo un 2'5%.

COORDINADORA DE VIVIENDA DE MADRID
Laura Barrios
☎ 650 72 44 37
✉ asamblea.vivienda@gmail.com