

POR EL DERECHO A TECHO. STOP A LA ESPECULACIÓN

OBJETIVOS

- Garantizar a todos y todas el acceso a una vivienda, localizada preferentemente en los ámbitos en que están arraigados y arraigadas.
- Rehabilitar y recuperar el parque de viviendas deterioradas manteniendo los usos residenciales y sin desplazamiento de la población residente.
- Promover la tenencia en alquiler, el cooperativismo y la vivienda ecológica.
- Erradicar definitivamente el chabolismo y la infravivienda.
- Hacer ciudad, esto es, acompañar la promoción de nuevas viviendas y la rehabilitación de las viviendas deterioradas de la ejecución de las infraestructuras, dotaciones y equipamientos necesarios para atender las necesidades de la población.
- Dignificar la vivienda protegida y combatir todo tipo de fraudes y abusos.
- Defender los derechos de los vecinos de los nuevos barrios (PAUS de Carabanchel, Vallecas y norte de Madrid, nuevos desarrollos del sureste de Madrid y de los otros municipios de la Comunidad de Madrid), especialmente frente a los retrasos y abusos, tanto en la construcción de las viviendas como de las dotaciones e infraestructuras.

MEDIDAS Y REIVINDICACIONES

FOMENTO DE LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

- Incremento sustancial del gasto público de las tres administraciones - central, autonómica y local- en vivienda.
- Aprobación, por la administración central, previo consenso con las Comunidades Autónomas, de un plan plurianual de viviendas protegidas dirigido a favorecer el acceso a la vivienda de la población con ingresos inferiores a 5,5 veces el salario mínimo, primando de forma especial al colectivo con ingresos por debajo de 3,5 veces el salario mínimo.

- Incorporación a un banco público de suelo destinado a la promoción de viviendas protegidas, entre otros fines sociales, de los terrenos sin uso o que soportan usos obsoletos dependientes de los ministerios y organismos de la administración central. En la Comunidad de Madrid, esta medida se concreta en el desarrollo no especulativo de, por ejemplo, las operaciones de Campamento, Chamartín o de la cárcel de Carabanchel.
- Los planes deberán establecer unos compromisos relativos al número mínimo de viviendas anuales a iniciar durante su vigencia y, en particular, al número de viviendas públicas a promover directamente por el IVIMA y por los ayuntamientos. Estos mínimos se determinarán en función de las necesidades y demandas existentes estimadas de acuerdo con la realización periódica de estudios solventes y bien contrastados.

APOYO AL COOPERATIVISMO DE VIVIENDA, LA TENENCIA EN ALQUILER Y LA VIVIENDA ECOLÓGICA

- En el desarrollo de los planes se primará la actuación de los operadores públicos y se fomentará la participación de la iniciativa sin ánimo de lucro, especialmente del cooperativismo de vivienda. Asimismo, se primará la promoción de viviendas protegidas para alquiler.
- La promoción directa por las administraciones públicas se dirigirá a la constitución de un parque de viviendas protegidas en alquiler, dando prioridad al acceso de las unidades familiares con menores ingresos y a la resolución de situaciones de especial necesidad, como el hacinamiento, la ocupación de infraviviendas o los desahucios.
- Apoyo al cooperativismo de gestión de las viviendas públicas en alquiler, así como a otras experiencias alternativas de alojamiento para estudiantes, tercera edad, nuevas formas de convivencia... Asimismo, se apoyará, tanto en la obra nueva, como en las operaciones sobre las viviendas existentes, la vivienda sostenible (uso de energías alternativas, medidas de ahorro energético, empleo de materiales ecológicos...).
- Fomento de la tenencia en alquiler mediante incentivos fiscales, subvenciones, garantías y otras medidas que apoyen al arrendatario y remuevan las reservas de los posibles arrendadores. La creación de una agencia regional de alquiler –con sus correspondientes ramificaciones municipales- que sirva para poner en contacto a arrendadores y arrendatarios y que, entre otras funciones, garantice el impago de la renta, la conservación y mantenimiento de los inmuebles, la mediación y arbitraje en caso de discrepancias...

INTERVENCIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS A FIN DE PREVENIR Y PERSEGUIR LOS ABUSOS Y FRAUDES

- Las administraciones públicas están obligadas a ejercer una función de tutela de los derechos de los compradores de vivienda y deberán asumir la responsabilidad y ser activas en la persecución de los fraudes y abusos, dotándose de los medios humanos, materiales y legales necesarios para actuar con eficacia tanto de oficio como a instancia de parte. En tal sentido, se deberán ajustar las leyes y normativas de manera que sean eliminadas las ambigüedades y triquiñuelas y se deberá crear un cuerpo de inspectores especializados con capacidad sancionadora.
- En el caso de la venta de viviendas protegidas se hará hincapié en la vigilancia y penalización de prácticas por parte de los promotores como la venta o el cobro de cantidades antes de la posesión efectiva del suelo, la publicidad engañosa, la dilatación injustificada de los plazos de construcción, los sobrepuestos encubiertos y las revisiones de precio sobre el precio de la calificación provisional.
- La Comunidad de Madrid deberá crear una oficina de atención al público que informe acerca de los derechos y deberes de los promotores y adjudicatarios de viviendas protegidas y que gestione un registro de libre acceso de todas las promociones de vivienda protegida existentes en cada momento en la región. En el registro se hará constar toda la información relevante sobre las promociones: localización, características de las viviendas, cronograma de la actuación e incidencias significativas.
- La Comunidad de Madrid y los ayuntamientos deben intervenir activamente a fin de corregir las situaciones creadas (retrasos en la urbanización, edificación y ocupación de las viviendas) en los PAUS y nuevos barrios, que está perjudicando a varias decenas de miles de parejas jóvenes que ya han entregado importantes cantidades de dinero a las promotoras y/o gestoras.
- Respeto del derecho de acceso a la vivienda protegida de aquellos demandantes que, debido al retraso en la edificación y entrega de llaves por causas no imputables a ellos, incumplan los requisitos de acceso, pero que si los cumplieran de manera fehaciente en el momento de acceder a la promoción. Se excluye el supuesto de que el incumplimiento actual de requisitos se refiera al hecho de que el demandante supere los límites máximos de ingresos para ser adjudicatario de una vivienda protegida.
- Creación de un registro público en el que se podrán inscribir aquellas entidades que reciban la calificación administrativa de gestoras de viviendas protegidas. La obtención de la calificación –otorgada por la Comunidad de Madrid- estará sujeta al cumplimiento por parte de las entidades solicitantes de unos determinados requisitos de solvencia técnica y se perderá en el supuesto de cometer infracciones graves. Las

gestoras, entre otros requisitos, estarán obligadas a suscribir un seguro de responsabilidad civil.

- Las administraciones públicas deberán ejercer el derecho de tanteo y retracto en todas las segundas transmisiones de las viviendas protegidas.

APOYO A LA CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS

- Establecimiento de planes municipales de rehabilitación de viviendas que acojan tanto la declaración de áreas o zonas de rehabilitación como la rehabilitación dispersa. En dichos planes se deberá primar la conservación y recuperación de los cascos históricos, así como la intervención sobre las bolsas de deterioro urbano y sobre los polígonos y colonias promovidos en su día por las administraciones públicas.
- Establecimiento de los cuadros de ayudas regionales y municipales para ayudar a las familias con menores ingresos a afrontar las obras derivadas de los informes desfavorables de las inspecciones técnicas de edificios.

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

- Programación y ejecución de las infraestructuras, dotaciones y equipamientos básicos de los nuevos barrios de manera que ni supongan retraso en la construcción y ocupación de las viviendas ni supongan la existencia de unidades residenciales deficitarias o carentes en absoluto de transporte público, plazas escolares, asistencia sanitaria, zonas verdes... Así, por ejemplo, es urgente el desarrollo del Plan Especial de Infraestructuras del Sureste de Madrid (PEISEM).

EMPLEO DE LA POLÍTICA URBANÍSTICA CONTRA LA ESPECULACIÓN DEL SUELO

- Oposición a la revisión de la legislación urbanística en un sentido regresivo. Al contrario, las administraciones deben hacer un uso más sistemático y riguroso de los mecanismos legales existentes para intervenir en los mercados de suelo y vivienda al objeto de romper las prácticas especulativas y las dinámicas infernales de los precios declarando, por ejemplo, áreas en las que las ventas de suelos y viviendas estarán sujetas a tanteo y retracto; a través de la utilización de la expropiación en los supuestos de incumplimiento de la obligación de conservar; cambio del sistema de compensación a los sistemas de expropiación o ejecución forzosa en los supuestos de retraso en los plazos de urbanización o edificación; creación de observatorios de la evolución de los precios; calificación de suelo para viviendas protegidas; establecimiento de precios máximos de dichos suelos de modo que el valor de repercusión no supere el 15% de módulo de la vivienda...
- Adecuación de recursos de todo tipo a disposición de los órganos públicos relacionados con la gestión urbanística y la vivienda a fin de que el proceso del planeamiento y la realización de los trámites

administrativos (licencias de construcción, calificación, concesión de las ayudas...) sean ágiles, rápidos, transparentes y no supongan molestias y cargas innecesarias a los ciudadanos y ciudadanas (ventanilla única).

OTRAS MEDIDAS

- Realización por las administraciones públicas, en particular por la central y la autonómica, de informes trimestrales –hechos con una metodología rigurosa y bien contrastada- acerca de la evolución de los precios de la vivienda nueva y de segunda mano. Dichos informes gozarán de amplia difusión a través de los medios de comunicación públicos.
- Plan de erradicación del chabolismo y adopción de medidas que impidan la compra y venta de infraviviendas.
- La revisión anual del módulo que sirve de referencia para la fijación de los precios máximos de las viviendas protegidas no debe subir por encima del IPC.
- Recargo en el IBI de las viviendas vacías sin causa justificada. Dicho recargo debe ser creciente según el tiempo de desocupación.
- Modificación de la Ley de Ordenación de la Edificación, estableciendo un seguro decenal más amplio que el actualmente vigente y que incluya la cobertura en general de la aparición de vicios ocultos en la construcción.
- Persecución expresa de las prácticas de sobretasación de viviendas. Por otra parte, la administración debe poner en marcha los mecanismos necesarios encaminados a fomentar la utilización de los seguros hipotecarios por las familias con rentas más bajas y a dificultar a las entidades bancarias conceder préstamos cuya amortización supere el 40% de los ingresos de la unidad familiar.
- Inclusión de los costes derivados de la adquisición de vivienda en la bolsa que sirve referencia para el cálculo del IPC.