

cuestiones

Revista de Análisis Sindical

número 7 - diciembre 2014

Madrid necesita una Ley que regule el derecho a la vivienda ¿PARA CUÁNDO EL DERECHO A LA VIVIENDA?

En los últimos años hemos asistido a un profundo cambio en el mercado de la vivienda en nuestro país. Gran parte de la población creyó tenerlo todo y se quedó con casi nada. Partimos de tener un difícil acceso a la vivienda allá por los años 90, al boom inmobiliario entre los años 2000 y 2008, donde un trabajo, incluso temporal, abría las puertas, para algunas personas, al acceso a la vivienda con una trampa mortal, su elevado precio. Pero no todo el mundo pudo acceder a la vivienda, ni tan siquiera con las facilidades de crédito que entonces regalaban los bancos. La juventud no pudo, ni entonces, ni ahora.

Llegamos al año 2008 y el comienzo de la crisis dio su peor cara a los que menos tenían. El motor de la economía española, la construcción, dejó de funcionar. El paro subió a niveles alarmantes. Desde entonces, los desahucios empiezan a establecerse para no marcharse.



Las dificultades de acceso a la vivienda en el caso español son previas a la crisis económica. Mucho antes del estallido de la burbuja inmobiliaria y del alarmante aumento de los desahucios provocado por la crisis, el acceso a la vivienda en España y en Madrid estaba muy fundamentado con la capacidad de adquirir un inmueble en el mercado acompañado de una relativa dejación de los poderes públicos por asegurar el desarrollo efectivo del derecho.

Todo nos hace pensar que Madrid siempre ha necesitado una ley que regule el derecho a la vivienda. Y necesita mantener y mejorar los instrumentos con los que cuenta para gestionar sus políticas de vivienda, con un fuerte impulso para la ocupación de la vivienda vacía y el alquiler como fórmula de acceso. La vivienda pública no puede seguir siendo un eslogan electoral porque nuestro territorio no soporta una ocupación mayor del suelo.

Destacado

El acceso a una vivienda digna es una condición indispensable para el desarrollo efectivo de gran parte de los derechos garantizados por la Constitución Española y la Unión Europea.

Raúl Cordero, secretario de Política Territorial de CCOO de Madrid, considera que “necesitamos un marco legal que desarrolle de manera efectiva el derecho a la vivienda recogido en la Constitución”.

Para entender qué ha ocurrido en estos últimos 20 años, *Cuestiones* contó con especialistas que conocen bien el mundo de la vivienda, brindándonos una valiosa aportación, y siempre intentando recabar la información desde la perspectiva de nuestra Comunidad Autónoma, aunque en ocasiones tengamos que hacer referencias a nivel de todo el Estado.



Tel.: 91 536 52 17

comunicaciones@usmr.ccoo.es

www.ccoomadrid.es

twitter: @ccoomadrid

www.facebook.com/ccoomadrid

SUMARIO

La burbuja inmobiliaria 2

Los fondos Buitre 4

El IVIMA y la EMVS 6-7

Hipotecas abusivas 8

La dación en pago 9

Ley hipotecaria 10

Opinión 18

¡SE VENDEN VIVIENDAS! SE EMPEÑA TU FUTURO

La falta de análisis de las necesidades reales de la población, junto con la indiscriminada construcción realizada en los últimos años, además de la creación de infraestructuras no siempre necesarias y el crecimiento desmedido de las ciudades, ha llevado a consumir mucho más suelo de lo necesario, aumentando el parque de viviendas por encima de las propias necesidades. Se puso en riesgo el mantenimiento de dicho patrimonio, sometido a una mayor presión.

En este proceso de desmedida expansión sobre el territorio tiene especial importancia la política de vivienda aplicada en España desde las últimas décadas de la época franquista, marcada por una serie de carencias que no se encuentran en el resto de los países de la UE-15.

La burbuja inmobiliaria

Una de las causas de la burbuja inmobiliaria, cuyo estallido provocó la crisis que aún padecemos, fue la política llevada a cabo por el PP de liberalización del suelo y desregulación del urbanismo. Según los populares, ello conllevaría una bajada de los precios del suelo y, por ende, de las viviendas. Pero ocurrió todo lo contrario. Entre 1997 y 2008, el precio de la vivienda subió un 285 por ciento y se calificaron 183,8 millones de metros cuadrados de suelo.

Muchas personas se hicieron ricas. Las tramas de corrupción empiezan a organizarse no sólo desde las propias alcaldías del PP. El negocio urbanístico está detrás de numerosos casos de corrupción política que además se empieza a convertir en una de las principales preocupaciones de los ciudadanos.

La herencia de este gran periodo de desarrollo es la acumulación de cientos de miles de hectáreas clasificadas como suelo urbano y urbanizable (todavía podrían desarrollarse otras 500.000 viviendas en Madrid), de viviendas desocupadas, del deterioro de las condiciones financieras a medio plazo, y sus repercusiones económico-sociales con el sobreendeudamiento de las familias; repercusiones también territoriales con un incremento de costes de nuevas infraestructuras e hiperconsumo de suelo.

Y también hay que hablar de la destrucción de amplias capas empresariales, profesionales y de empleo que están muy filtradas en toda la sociedad madrileña como la construcción, logística, distribución, comercio, banca, ingeniería, etcétera.

Cuando en 2008 estalla la burbuja inmobiliaria, paralelamente surge la crisis el sistema bancario español, que dejaron un panorama de familias sobreendeudadas, y de jóvenes y familias monoparentales que no pueden acceder a la vivienda, ni en propiedad ni en alquiler. Miles de ejecuciones hipotecarias echan a modestas familias de sus casas

y sin embargo, los bancos son rescatados con dinero público. Por su parte, el Gobierno popular aplicó grandes recortes a las políticas de vivienda y urbanismo. Las inversiones presupuestadas han caído a la quinta parte de lo que eran en 2008. No se está haciendo nada, o muy poco, en materia de vivienda social y, además, las distintas administraciones deben dinero a muchos ciudadanos que adelantaron el suyo para rehabilitación, y no cobran las ayudas.

Después, aparece una palabra estremecedora, los fondos buitres, de los que hablamos más adelante.

Para los especuladores, la mejor rentabilidad estaría en la destrucción y construcción de barrios enteros. Sin embargo, la razón nos dice que la rehabilitación de viviendas, edificios industriales y barrios supone un coste económico, ambiental y social menor que el que supondría el derribo y la nueva construcción.



La proposición no de ley que no interesa

El pasado 27 de febrero de 2014, el Grupo Socialista, junto con IU-Los Verdes, presentaron una proposición no de Ley para su debate en el Pleno de la Asamblea de Madrid sobre las ayudas a la rehabilitación integral de edificios y viviendas en nuestra Región.

El Plan 2009-2013 del Gobierno de la Comunidad de Madrid contemplaba rehabilitar 186.000 viviendas. Sin embargo, no han rehabilitado ni una sola de estas viviendas, y además, tienen pendiente de rehabilitación las ayudas comprometidas a más de 38.000 familias en Planes de Rehabilitación 2001-2004.

La pretensión de la proposición no de Ley sobre las ayudas a la rehabilitación no es otra que la de dotar de medios económicos para la rehabilitación de edificios de instalación de ascensores y que justifique los 92 millones que ha recibido del Ministerio de Fomento para destinarlos a dichas subvenciones. También se solicitaba la apertura de las Oficinas de Rehabilitación actualmente cerradas; abonar a los beneficiarios de las Zonas de Rehabilitación Integral declaradas las subvenciones de acuerdo con los expedientes otorgados; abonar a los beneficiarios correspondientes las subvenciones para la instalación de ascensores, de acuerdo con los

expedientes; finalmente firmar un convenio de cooperación con Fomento para la aplicación de las ayudas previstas en el Plan Estatal de Rehabilitación 2013-2016.

Para estos grupos políticos, la Comunidad de Madrid, al archivar dichas subvenciones, está vulnerando un derecho.

La proposición no de Ley no prosperó. Ahí queda el trabajo realizado por estos grupos políticos.

Destacado

Algo así como “la Proposición no de Ley no progresó en la Asamblea. La mayoría absoluta del Partido Popular se impuso de nuevo en un debate en el Parlamento autonómico que podría haber abierto las puertas a un cambio de modelo productivo”, afirma Raúl Cordero.

Proposición de Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda para combatir los desahucios

Anteriormente, el 22 de abril de 2013, IU presentó una Proposición de Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en la Comunidad de Madrid. El objetivo es que esta ley, llamada también de los derechos vitales básicos, actúe como “escudo social” para los más necesitados, según manifiesta IU.

Teniendo en cuenta el decreto aprobado por la Junta de Andalucía para combatir los desahucios, IU propone esta Ley reguladora que incluye una renta social garantizada, suficiencia alimentaria, energética y acceso al agua, acceso a la vivienda en situación de emergencias sociales y abono transporte social de movilidad para los más necesitados.

La Proposición de Ley no vio la luz, al ser rechazada por la mayoría que ostenta el PP en la Asamblea de Madrid.

No se puede olvidar que en dos ocasiones el Tribunal de Derechos Humanos ha suspendido cautelarmente la ejecución de desahucios en la Comunidad de Madrid, uno de una vivienda del IVIMA y otro con motivo de un derribo en la Cañada. Para ello, se invocó al artículo 3 del Convenio Europeo de Derechos Humanos.

Otros datos a tener en cuenta son que en la Comunidad de Madrid se producen 80 desahucios al día, 29.000 al año; que hay 270.000 viviendas vacías, un 10 por ciento del total de las viviendas existentes; y que el IVIMA dispone de 1.000 viviendas para dar solución a este gran problema, lo que supondría solucionar sólo el problema en alrededor de un 3,5 por ciento.



LOS FONDOS BUITRE

El verano del 2012 marcó un antes y un después en la economía española. El sistema financiero español tocó fondo alcanzando unos niveles de deuda insospechados, tremendamente costosos para nuestra economía, que estuvieron a punto de provocar la bancarrota. España estaba sumida en la crisis por culpa de la burbuja inmobiliaria, y el Banco Central Europeo comienza a gestionar el programa de asistencia financiera a España. Todo se desmoronaba, pero siempre hay aves de rapiña, como los buitres, que merodean ante el desplome de un cuerpo. En este caso, era nuestro país el que se desmoronaba. La prima de riesgo alcanzó los 649 puntos en julio de 2012, y el Ibex se reducía en un 5,82 por ciento. La banca española es rescatada con 100.000 millones de euros procedentes de Europa, capital que no hay que olvidar tendremos que devolver todas y todos los ciudadanos españoles a Europa.



La quiebra del sistema financiero español

El rescate no fue a parar nunca a manos de los propietarios de viviendas que veían que al no poder pagar sus casas, se las quedaba el banco y además contraían una deuda de por vida. Tampoco fue a parar a los pequeños propietarios de negocios, que vieron como perdían su negocio y su trabajo. Al contrario, para estas personas empeoró la situación. Quien sí supo aprovechar el momento -y sigue haciéndolo- fueron los fondos buitres. Los bancos se llenan de impagos procedentes de viviendas, y vienen los desahucios, de los que ya hemos hablamos a lo largo de toda la publicación. El gobierno crea la figura del

Banco Malo, llamado la Sareb, donde la banca se libera de sus activos tóxicos.

La falta de efectivos en los bancos es una realidad. Y muchos fondos internacionales aterrizan en España en busca de los saldos de la crisis. Inversores y especuladores consideran el mercado español otra vez atractivo, y empiezan a aparecer compradores. Decenas de fondos de inversión, sobre todo estadounidenses, se lanzan a comprar pisos, empresas inmobiliarias, deudas de compañías, etcétera. Buscan la ganga y, en muchas ocasiones, la consiguen.



¿Qué es un fondo buitre?

Es un fondo de capital de riesgo o fondo de inversión libre que invierte en una deuda pública de una entidad que se considera cercana a la quiebra. El *modus operandi* de los fondos buitre consiste simplemente en comprar en el mercado deuda de Estados y empresas al borde de la quiebra, normalmente al 20 o al 30 por ciento de su valor nominal y luego litigar o presionar por el pago del 100 por cien de este valor. En otras palabras, mediante la especulación financiera, los fondos buitre compran títulos de deuda de los países en una situación económica difícil, a precio muy bajo, para luego litigar en los foros internacionales e intentar cobrar la totalidad del valor de esos bonos.

Sin embargo, en los últimos tiempos, los fondos buitre están teniendo un cambio en sus inversiones. Entienden que la vivienda española ya ha tocado suelo, y compran viviendas con la intención de vender en unos años. Tal es el ejemplo de las viviendas del IVIMA o de la EMV, que compran a un precio muy bajo aprovechándose de la debilidad presupuestaria de la Administración Pública. Su precio de venta, es pura especulación.

Según información aparecida en *El País*, en España operan un gran número de fondos buitre. Viviendas oficiales, edificios oficiales, la ciudad de Madrid, Barcelona, centros comerciales, las ventas del Sareb, plataformas inmobiliarias, bancos, todas estas entidades venden a fondos buitre. Así, la EMV del Ayuntamiento de Madrid vende 1.860 viviendas por

128,5 millones a las norteamericanas Blackstone y Magic Real Estate. El IVIMA adjudica 2.935 pisos de protección por 201 millones a Goldman Sachs y Azora. Un inversor chino compró un edificio en la Plaza de la Lealtad, Allianz vendió un edificio en Recoletos a un inversor venezolano; Caixabank vendió el edificio de Serrano al fondo británico Meyer Bergman; el fondo suizo Crescendo adquiere otro edificio en Serrano, sólo por citar algunos ejemplos.

Destacado

Los fondos buitre son una lucrativa gestión de la ruina, compran en el mercado de



Buitres al acecho

Estos son algunos ejemplos claros de fondos buitre, pero son sólo algunos de ellos:

1. **HIG capital en Madrid:** en 2012 Jaime Bergel ve la oportunidad en España e inaugura la oficina de este fondo de inversión estadounidense. Maneja 13.000 millones de dólares en activos. HIG se llevó en agosto de 2013 la llamada operación Toro, comprando por 50 millones el 50 por ciento de un millar de viviendas que estaban depositadas en el Banco Malo.
2. También abrieron oficina en Madrid Kennedy Wilson y Lone Star, aunque la mayoría compra desde Londres. La primera ha comprado divisiones inmobiliarias de Catalunya Bank.
3. **KKR, Kohlberg Kravis Roberts,** también buscó oficina en Madrid. El exconsejero de Endesa, Jesús Olmo, es el responsa-

ble del negocio en España. KKR maneja 85.000 millones de dólares. Buscan compañías con graves problemas financieros como Uralita, a la que prestó 320 millones, o en aparcamientos Saba o en helicópteros Inaer.

4. **Hipoges** gestiona activos valorados por 2.300 millones de dólares, con Juan Vizcaíno, ex de Lehman Brothers, a la cabeza.

5. **AXA**, grupo francés que compró a la Generalitat.

6. **Blackstone.** Estadounidense asociado con el español Magic Real. Compra las viviendas de la Empresa Municipal de la Vivienda.

7. **Azora**, que compra viviendas del IVIMA.

8. **Cuatrecasas**, bufete que asesora en estas operaciones.

9. **Cerberus** (está trabajando el hijo de Aznar) compra de Bankia.

10. **La Caixa** negoció la venta de Servihabitat a Texas Pacific Group.



EL IVIMA

La función de este organismo autónomo mercantil de carácter comercial y financiero, tal y como aparece en su web, no era otra que la de hacer frente a las demandas organizativas y funcionales en materia de vivienda, o dicho de otro modo, de apoyo a la vivienda social, de renovación de nuestro parque residencial y de empuje al crecimiento económico de la región, sin olvidar que por encima de todo estaba la promoción pública de vivienda.

Pero, de aquel IVIMA sólo quedan las siglas, porque la gestión y la administración de la vivienda pública han pasado a convertirse en valores de mercado.



Los gobiernos del PP heredaron el IVIMA con más de 80.000 viviendas. Y hoy, después de que durante 18 años han sido los campeones de la vivienda protegida, apenas tienen 22.000 y con tendencia cero. Porque, frente a las 2.239 viviendas que se iniciaban en el IVIMA al comienzo de la legislatura pasada, o las 3.100 que se iniciaban a comienzo de los años noventa, la realidad es que desde el año 2010 no han destinado en los Presupuestos de la Comunidad de Madrid ni un solo euro a promover nueva vivienda protegida.

Por el contrario, la venta de vivienda social a fondos buitres es una actividad más que asumida por el IVIMA. Con estas acciones, el Gobierno autonómico impulsa un expolio del patrimonio público para beneficio de los fondos de capital riesgo, los buitres. Toda la ciudadanía pudo informarse sobre la venta de 32 viviendas del IVIMA, con cerca de 3.000 viviendas afectadas del Plan Joven por 201 millones de euros, un 20 por ciento más que el precio de salida, que era 168,9 millones. Esta operación, alabada por parte de la derecha española y muy criticada por el resto de la ciudadanía, es calificada de antisocial, sobre todo porque los inversores pagaron unos 67.000 euros por piso, mientras que los jóvenes que viven en ellos van a tener que pagar tres veces más si ejecutan la opción de compra.

La respuesta social no se hizo esperar y en el mes de febrero de este año, la FRAVM, la PAH y la Plataforma de Afectados por la Vivienda Pública y Social, apoyada también por CCOO de Madrid, realizaron distintas movilizaciones para mostrar su posición a esta operación especulativa, pues tiene un doble impacto. Por un lado, causa perjuicio directo a los vecinos afectados, que pa-

san a tener como titular de sus viviendas a un fondo especulativo de alto riesgo, y pierden las subvenciones al alquiler que disfrutaban siendo inquilinos del IVIMA. Por otro lado, el perjuicio que se causa sobre el resto de la población madrileña, que después de consumarse la venta, cuenta con un 15 por ciento menos de recursos públicos para el acceso a su derecho a la vivienda.

Destacado

Las últimas políticas llevadas a cabo por el Gobierno regional llaman a las inversiones especulativas, comprometiendo el derecho a la vivienda de los madrileños y madrileñas a favor de la especulación.

Sólo en los últimos meses de 2012, en el IVIMA se produjeron 116 desahucios, y tuvo que ser el Tribunal Europeo de Derechos Humanos el que ordenó el 12 de diciembre de 2012 la paralización de esas políticas, fruto de lo cual se firmó un acuerdo con la Plataforma Antidesahucios el 5 de marzo de 2013.

“Con el expolio del IVIMA, los madrileños y las madrileñas han perdido un recurso público para el acceso a un derecho fundamental como es la vivienda”, afirma Raúl Cordero.

La venta de la promoción de vivienda social es sólo un ejemplo de las acciones que está desarrollando este organismo público. Detrás queda la venta de otras viviendas sociales y edificios públicos, y no sólo en Madrid, sino en toda España.

LA EMVS

Una operación parecida realizó el Ayuntamiento de Madrid, vendiendo 1.860 viviendas de la EMVS al fondo Blackstone en julio de 2013. Además, la revisión del PGOU pretende incluir un marco flexible en los usos y una menor exigencia en la conservación del patrimonio, lo que convierte a la Ciudad de Madrid en un atractivo espacio para la inversión inmobiliaria.



Manifestación por el derecho a la vivienda y en contra de los desahucios realizada el 16 de febrero de 2013

El caso es que la vivienda social está sufriendo un nuevo pelotazo. Durante los últimos 12 meses del año 2012, los organismos de vivienda de Comunidad y de Ayuntamiento provocaron más de 40 desahucios diarios en Madrid. Según explica la PAH, durante este periodo se produjeron más desahucios de viviendas sociales que de bancos. Según publicaba la prensa en marzo de este año, entre la Comunidad y el Ayuntamiento se han vendido más de 5.000 viviendas a "fondos buitres".

En su caso, del Ayuntamiento, vendió 1.800 viviendas de 18 promociones al grupo inmobiliario Magic Real Estate Blackstone por 128,5 millones de euros en julio de 2013. Las viviendas se han encarecido a través de varias vías. Una, a través del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), que aumenta. Otra forma es subiendo los gastos de la comunidad de propietarios que ahora, la nueva empresa tendría la potestad de aprobar subidas de la comunidad o nuevos conceptos de pagos.

En julio de 2014, la EMVS volvió a vender parte de la vivienda pública que hasta ahora gestionaba. La venta de 334 viviendas de alquiler social por parte del Ayuntamiento de Madrid supone el reconocimiento de su fracaso en la gestión de los recursos públicos. Para CCOO de Madrid, las malas decisiones que se iniciaron en la etapa de Gallardón han dejado las arcas de la empresa pública en una situación complicada que requiere una apuesta decidida por el valor social de estas viviendas, y su puesta urgente a disposición de los miles de madrileños que lo necesitan. En estos 334 pisos que van a ser vendidos a un fondo buitres viven 189 familias que dejarán de tener la cobertura de la Administración como inquilinos de viviendas sociales.

Destacado

Para la secretaria de Política Local y Ciudad de Madrid de CCOO de Madrid, Isabel Rodríguez, "la situación económica de la EMVS es consecuencia de la gestión faraónica que Gallardón hizo de los recursos públicos, no de la inviabilidad natural de una empresa pública de vivienda, como quieren dar a entender", aclara la responsable.

Pura especulación: El mismo perro con distinto collar

Pero, ¿cómo se genera la especulación? El Gobierno regional y el Consistorio madrileño van más allá y mantienen su empeño en generar un marco idóneo para la especulación, reduciendo, por ejemplo, el impuesto de transmisiones patrimoniales.

Con esta medida, que tendrá un impacto testimonial en la mayoría de madrileños, pues sólo lo pagan quienes realizan operaciones de compra de patrimonio, la empresa Azora, que recientemente ha recibido la adjudicación de 32 promociones de viviendas del IVIMA,

podría ahorrarse algo más de 2 millones de euros. Este ahorro es el resultado de reducir, sobre los 201 millones de euros que pagará por las viviendas, un 1 por ciento en el impuesto de transmisiones patrimoniales, que pasa del 7 por ciento (14 millones en el caso citado) al 6 por ciento (12 millones). Pero, si se compara el tipo en el impuesto madrileño con la media del Estado, un 9 por ciento, el ahorro es aún mayor, superando los 6 millones de euros. Madrid se convierte así en un semiparaíso fiscal para la especulación inmobiliaria. Tanto para las viviendas de la EMVS como del IVIMA.

Entre los años 1997-2007 se triplica el importe medio de las hipotecas y se realizan más de 8,5 millones de nuevas hipotecas

Hipotecas abusivas, hipotecas ilegales

Las insolvencias por impago de préstamos hipotecarios para la compra de vivienda registraron un importante aumento en España desde el inicio de la crisis. Todas las causas apuntan al retroceso del empleo y el excesivo esfuerzo que supone el acceso a la vivienda en una alta porción de los préstamos concedidos hasta el año 2007.

El procedimiento legal de ejecución hipotecaria vigente en España es ineficiente, poco equitativo e insolidario para las personas que soportan esta carga. La actual Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios es más que insuficiente; todavía son necesarios y urgentes cambios legislativos y estrategias políticas adicionales para afrontar este problema. Los créditos morosos de hogares alcanzan una elevada cifra, 36.182 millones de euros a 31 de diciembre de 2013. Sin olvidar que el saldo vivo de los créditos para la compra de una vivienda es de 604.935 millones de euros.



El importe medio de las hipotecas formalizadas sobre vivienda se triplicó desde los 50.800 euros en 1997 hasta los 148.200 euros en 2007. En estos diez años se formalizaron en España más de 8,5 millones de nuevas hipotecas destinadas a la compra de viviendas.

A partir de 2008, los precios de las viviendas retroceden en España en casi un 40 por ciento, según datos de Tinsa. Los datos a tener en cuenta indican que entre el primer trimestre del 2007 y el mismo periodo del 2014 se perdieron en España 3,7 millones de empleos según la EPA, de los que el 47,3 por ciento correspondieron al sector de la construcción.

Tres variables importantes para entender el problema de la vivienda y la insolvencia de las familias: retroceso del

empleo y aumento de paro, elevado endeudamiento de los hogares, y excesivo esfuerzo en el acceso a una vivienda por los nuevos préstamos concedidos hasta el 2007.

Sólo a partir del año 2011 empiezan a crecer los alquileres, a pesar de que aún se mantienen excesivamente elevados. Pero, se deja a un lado la vivienda en propiedad para hogares que por sus recursos hacen más racional el acceso a la vivienda a través del alquiler. La lucha por un alquiler social, justo, equitativo, solidario, es otra batalla a librar.

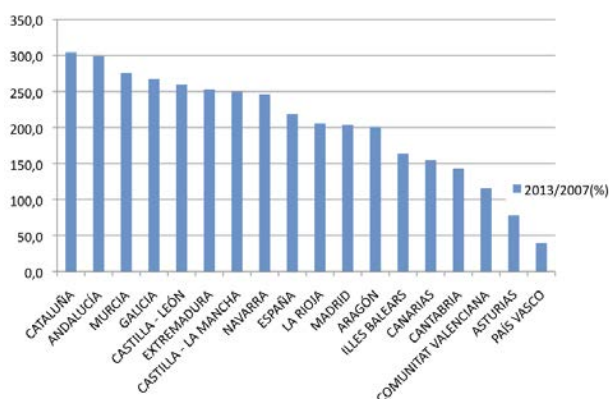
Los datos del Poder Judicial revelan la presencia de un aumento del 218,7% de las ejecuciones hipotecarias entre 2007 y 2013, donde Cataluña (304,2%) presentó el crecimiento mayor y el País Vasco registró el aumento más moderado (39,9%) (Gráfico 3).

Un sistema de ejecución tan severo como el vigente se está aplicando a unos préstamos contraídos en una etapa de dinero fácil y de escaso rigor en la asunción de nuevos riesgos por parte de las entidades de crédito. Entonces, al poder económico le interesó dar créditos por doquier. Ahora, se tiran de las orejas por ello.

Destacado

La juventud nunca tuvo opciones. La precariedad laboral les impedía la compra, y el precio de los alquileres borraba la alternativa.

Evolución hipotecaria en la etapa de recesión.
Tasas de variación 2013/2007(%), España y CCAA
Fuente: CGPJ



Leyes en las que se basan los bancos para ejecutar una hipoteca

Todo el peso de la Ley

El procedimiento de ejecución hipotecaria que se apoya en varias leyes de nuestro sistema judicial:

1. En la Ley Hipotecaria, que en su artículo 105 establece la garantía personal e hipotecaria del deudor.
2. En la Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 1/2010), que establece que una vez producido el impago, si se saca a subasta y queda desierta, el banco se puede quedar con la vivienda abonando sólo el 70 por ciento del valor por el que el bien hubiera salido a subasta. Con ello, los bancos pueden reclamar al deudor la diferencia entre el importe de la deuda, aumentada en los intereses de demora, y el 70 por ciento citado, junto a las costas del procedimiento. En este proceso de recuperación, el banco también puede embargar el salario.
3. También se recoge en el artículo 1.911 del Código Civil, según el cual el acreedor se puede quedar con todo el patrimonio del deudor para recuperar el préstamo.
4. Ante la presión social ejercida por los desahucios, en el año 2012 el gobierno creó un Código de Buenas Prácticas, insu-

ficiente por su carácter voluntario para las entidades de crédito.

5. La Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, ha sido el último texto legal aprobado y está actualmente en vigor (BOE 15.5.2013).



El sistema de ejecución de hipotecas se caracteriza por ser injusto, abusivo e ineficiente. No hay que olvidar que a los promotores se les aceptan las daciones en pago, es decir, la entrega del bien como pago de la deuda, por miles de millones de euros, y a los particulares no se les da posibilidad.

Además, la reforma del procedimiento exigiría que el precio que obtiene el deudor propietario de esa vivienda sea el del mercado, que se dé publicidad a las subastas que pasan sin pena ni gloria, y que se dé más presencia a familiares y empresas en estas subastas. Igualmente, que el valor de salida de la vivienda sea del 70 por ciento, los intereses de demora del periodo que va desde el impago a la subasta y la hipoteca que puede realizarse del salario, hace que sea prácticamente imposible salir de esta espiral, y que el balance se incline solamente hacia los bancos.

La dación en pago, la ILP y CCOO

Desde el año 2008 han sido numerosos los movimientos sociales que vienen defendiendo en España que la entrega del piso termine con la responsabilidad hipotecaria. Así, la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) defiende la dación en pago, para lo que promovió en 2013 una Iniciativa Legislativa Popular con el fin de lograr el objetivo. Para ello se obtuvieron 1.402.854 firmas.

Las entidades promotoras de la ILP para la dación en pago retroactiva, la paralización de los desahucios y el fomento del alquiler social, de la que forma parte CCOO entre otras organizaciones, consiguió recoger un total de 1.402.854 firmas, lo que evidencia un clamor ciudadano para cambiar la legislación hipotecaria y poner fin al drama de miles de familias que se ven en la calle, sin vivienda, y con una deuda de por vida.

Según datos del Consejo General del Poder Judicial, entre 2007 y el tercer trimestre de 2012 se han producido más de 400.000 ejecuciones hipotecarias en el Estado.

El 12 de febrero del año 2013, el Pleno del Congreso aprobó por unanimidad admitir a trámite la Iniciativa legislativa popular promovida por CCOO, UGT, la Plataforma de Afectados por la Hipoteca y otras organizaciones que reclaman la dación en pago y la paralización de todos los desahucios. La ILP tenía sólo dos artículos y consideraba la dación en pago como la fórmula preferente para solucionar la cuestión de los impagos hipotecarios en el caso de la vivienda habitual.

Sin embargo, la alegría duró poco, pues las reformas resultantes fueron igualmente insuficientes.



Sólo en Madrid se recogieron 246.932 firmas

Destacado

La Fundación 1º de Mayo de CCOO tiene publicado en su página web el informe *La vivienda como bien de interés general*, que aborda el análisis de la política de vivienda seguido y sus nefastas consecuencias para la sociedad.

También ha publicado el estudio *Geografía de las ejecuciones hipotecarias en España*, en el que se realiza un análisis detallado de la dimensión territorial del proceso hipotecario, que está expulsando de sus hogares a miles de personas.

Ambos documentos se pueden descargar en pdf en www.1mayo.ccoo.es

LA INSUFICIENTE NUEVA LEY HIPOTECARIA

¡La crítica!

Se considera que las reformas introducidas en la Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler, son escasamente ambiciosas y no solucionan el problema de los desahucios.

La Ley tiene cuatro grandes capítulos:

1. Mantiene la suspensión por dos años de los desahucios de las familias en situación de especial riesgo de exclusión.
2. Modifica la normativa hipotecaria limitando los intereses de demora exigibles en la ejecución hipotecaria y reduce a 30 años el plazo de los préstamos hipotecarios.
3. Se establece un tipo de salida de subasta no inferior al 75 por ciento del valor de tasación que se empleó cuando se concedió el préstamo. Se eleva el porcentaje de adjudicación al 70 por ciento del tipo de subasta si no hay postores en la subasta. El órgano judicial puede parar el procedimiento si advierte cláusulas abusivas (Sentencia del Tribunal de Luxemburgo).
4. Se amplía el colectivo situado en el umbral de exclusión contemplado en el Código de Buenas Prácticas.

Destacado

La reforma aplaza y palia algunas consecuencias de la pérdida del derecho, pero no garantiza el derecho a la vivienda.



Las reformas son escasamente ambiciosas

Las suspensiones por dos años de los lanzamientos hipotecarios para hogares vulnerables tienen un ámbito limitado y son sólo un paliativo. No solucionan. No garantizan el derecho.

Igualmente, son tímidas las limitaciones introducidas para los intereses de demora, pues es excesivo, que éstos sigan afectando a todo el capital vencido anticipadamente y no sólo a la deuda vencida.

También se impide al deudor optar entre un pro-

cedimiento judicial o extrajudicial, con los gastos que conlleva. No se estimula la mediación.

El Código de Buenas Prácticas debería ser obligatorio para la banca.

Debería tasarse el inmueble en la ejecución y que el banco se lo adjudique si no hay postores en la subasta por el 100 por cien de dicho valor actualizado. Se critica que en la práctica el acreedor puede adjudicarse la vivienda por el 50 por ciento de su valor.

Sería necesario avanzar hacia el establecimiento en España de una "ley de segunda oportunidad", en línea con lo existente en otros países europeos, en la que el ciudadano que incurre en una insolvencia no culpable puede acogerse a un plan de pagos, con control judicial, para afrontar el sobreendeudamiento.

Pocas mejoras

La nueva Ley ha introducido mejoras en:

1. La fijación del tope de los intereses de demora de un máximo de tres veces el tipo de interés legal.
2. La reducción del aval preciso para participar del valor de la tasación, que ha pasado del 20 por ciento al 5 por ciento.
3. La elevación de uno a tres impagos para que el banco pueda solicitar la ejecución.
4. La creación de una Comisión de Control.



Desahucio en Carabanchel ejecutado en julio de 2012

Europa dice NO a los desahucios



El Tribunal de Luxemburgo emitió una sentencia el 12 de marzo de 2013, contraria al ordenamiento jurídico español del procedimiento de ejecución. Advierten que el procedimiento debe establecer la posibilidad de que el juez lo pueda paralizar, si existe alguna cláusula abusiva.

Recientemente, un informe del Banco Central Europeo ha supuesto una cierta advertencia a la Ley 1/2013 considerándola insuficiente y subra-

yando las diferencias para con los demás países europeos. Para el BCE la ejecución hipotecaria resulta costosa y genera menos ingresos que las ventas voluntarias, y los prestamistas deben de adaptar sus prácticas en la gestión de la morosidad "a fin de evitar ejecuciones hipotecarias". El procedimiento de ejecución hipotecaria en España, a pesar de las correcciones introducidas, sigue siendo acusadamente favorable a las entidades prestamistas.

Con la normativa europea, a partir de ahora las políticas de vivienda deberían aportar respuestas a los hogares desahuciados de las viviendas como consecuencia de un desalojo derivado de un impago del préstamo hipotecario. Está claro que el fondo social promovido por el gobierno está lejos de ello.

RAÚL CORDERO NUÑEZ

Secretario de Política Territorial de CCOO de Madrid

Derecho a la vivienda, ¿principio rector o derecho fundamental?

Es conocido que las dificultades de acceso a la vivienda en el caso español son previas a la crisis económica. Mucho antes del estallido de la burbuja inmobiliaria y del alarmante aumento de los desahucios provocado por la crisis, el acceso a la vivienda en España y en Madrid estaba muy fundamentado en la capacidad de adquirir un inmueble en el mercado, con una relativa dejación de los poderes públicos por asegurar el desarrollo efectivo del derecho. La ubicación del artículo 47 de la Constitución, que ampara el derecho a una vivienda digna, entre los principios rectores, ha relajado el empeño de la administración en el desarrollo de la efectividad del derecho a la vivienda. Sin embargo, más allá de la desafortunada colocación del artículo 47, cabe una defensa política y social del derecho a la vivienda como fundamental, incluso bajo argumentaciones amparadas en la propia Constitución.

En primer lugar, por su relación con el acceso a otros derechos fundamentales como la integridad física y mental de las personas, la vida privada y familiar, la libertad de residencia, así como repercutir de manera decisiva en la salud, el derecho al trabajo, a la educación, etc. El acceso a una vivienda digna es una condición indispensable para el desarrollo efectivo de gran parte de los derechos garantizados por la CE, lo que lo convierte en fundamento esencial para el desarrollo democrático.

En segundo lugar, la propia CE, en su artículo 96, integra en el ordenamiento jurídico español los elementos emanados de la firma de tratados internacionales. En este sentido, cabe decir que España ha sido firmante de varios tratados y declaraciones que entienden el derecho a la vivienda como algo más que un mero principio rector, incluso bajo una consideración de derecho fundamental.

Por otro lado, más allá de la obligatoriedad constitucional de interpretar nuestro propio marco de derechos desde la perspectiva de los tratados o declaraciones internacionales avaladas, es importante entender la coyuntura en la que se redactó nuestra Constitución. Surgida de un periodo de cuarenta años de vaciado democrático, la Constitución no puede entenderse como el epílogo de la etapa de la dictadura, sino como el prólogo de nuestro desarrollo democrático. Cabe, por lo tanto, defender una interpretación posterior, fuera ya de la coyuntura de falta de libertades en que se redactó, más avanzada desde el punto de vista de lo que una sociedad necesita para vivir en democracia en el siglo XXI.

* Miembro de la Ejecutiva de CCOO de Madrid.



La democracia es un proceso dinámico en el que, como en una bicicleta, el que no pedalea se cae. Y es urgente en un escenario de cuestionamiento sistémico del marco democrático asegurar su utilidad para la solución de los problemas reales de las personas. Pero como sobre el papel se pasean con mucha facilidad las promesas incumplidas, los pasos tenemos que exigirlos hacia el desarrollo real mediante políticas y marcos legales que desarrollen con garantías aquello que la CE promete.

MADRID NECESITA UNA LEY QUE REGULE EL DERECHO A LA VIVIENDA. Y NECESITA MANTENER Y MEJORAR LOS INSTRUMENTOS CON LOS QUE CUENTA PARA GESTIONAR SUS POLÍTICAS DE VIVIENDA, CON UN FUERTE IMPULSO PARA LA OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA VACÍA Y DEL ALQUILER COMO FÓRMULA DE ACCESO

La vivienda pública no puede seguir siendo un eslógan electoral o una competencia en cifras de vivienda construida, porque además, nuestro territorio no soporta una ocupación mayor del suelo. Y con estas claves, los distintos gobiernos tienen que comprometerse a desarrollar un derecho que no puede seguir entendiéndose como un principio para regir la política social, sino como fundamental para cualquier sociedad democrática.

VICENTE PÉREZ QUINTANA

Federación Regional Asociación de Vecinos de Madrid FRAVM

Impulso del alquiler y puesta en uso de las viviendas vacías



La política de vivienda tiene muchas caras. En el artículo nos centramos en dos de ellas: el fomento del alquiler y la reducción del paquete de viviendas vacías. Lo haremos conjuntamente al hilo de algunas propuestas de actuación.

El Censo de Vivienda de 2011 cuantifica en un 17% las viviendas de la región que están habitadas en régimen de alquiler, frente al 77% que lo están en propiedad. La cuota dista de manera abismal de las ratios de países como Alemania, Holanda, Austria, Suiza, entre otros. La opción del alquiler es casi marginal. Por otra parte, según nuestras estimaciones, las viviendas vacías y segundas residencias en la Comunidad de Madrid suman unas 600.000 unidades, muy por encima de la cifra que da el censo. Los objetivos son claros: incrementar la tenencia en alquiler y aminorar el despilfarro que significa la vivienda vacía. En esta dirección sugerimos tres ejes de actuación:

Impulsar la mediación en materia de alquiler

Se debe impulsar la promoción de las sociedades públicas de alquiler, dependientes de los ayuntamientos y de la Administración regional. Éstas proporcionan una gestión integral del contrato y aproximan los potenciales arrendadores y arrendatarios. La decidida actuación en este sentido a buen seguro daría más y mejores resultados, en términos de puesta en el mercado del parque vacío, que las sucesivas reformas de la ley de arrendamientos urbanos dirigidas a quitar derechos a los arrendatarios e incrementar el margen de maniobra de los propietarios.

* Sociólogo

Gravar la vivienda vacía

Planteamos la aprobación de un recargo de hasta el 50 por ciento de la cuota líquida en el IBI de las viviendas vacías de los bancos y de las inmobiliarias. Son varias las comunidades autónomas (Cataluña, Andalucía y Canarias) y ayuntamientos (Mataró, Barcelona, Gerona, Vitoria, Parla...) que han emprendido el camino de gravar la vivienda sin uso, sea requiriendo un plus en el IBI, sea exigiendo el pago de una tasa, sea imponiendo sanciones económicas al tipificar la desocupación como una infracción en determinados supuestos. Se ha de corregir el hecho de que España es uno de los Estados de la UE más permisivos en el tratamiento de la vivienda vacía.

Las ordenanzas municipales reguladoras recogerían cuestiones como:

1. Constitución del Registro de Viviendas Desocupadas, entendiendo por tales las que no son destinadas al uso residencial por un tiempo mínimo de seis meses consecutivos en el plazo de un año.
2. Para la determinación de si una vivienda está vacía o no se tendrían en cuenta los consumos de energía eléctrica y agua, así como otras circunstancias.

Expropiación temporal

En tanto que las medidas anteriores no den los resultados esperados, propugnamos la aprobación, por el Parlamento y/o Asamblea de Madrid, de la figura de la expropiación temporal. Esta medida cabe en la Constitución, legitimándose por apelación a la función social de la propiedad y de la vivienda. La expropiación estaría sujeta a criterios determinantes, entre los que destaca a título de ejemplo:

SÓLO PODRÍAN SER EXPROPIADAS LOS INMUEBLES PROPIEDAD DE LOS BANCOS Y LAS INMOBILIARIAS INCLUIDOS EN EL REGISTRO DE VIVIENDAS DESOCUPADAS

JULIO RODRÍGUEZ LÓPEZ

Doctor en Ciencias Económicas

Mercado y política de Vivienda en la Comunidad de Madrid

Entre 2007 y 2013 hubo una intensa recesión en el mercado de vivienda en la Comunidad de Madrid, menos acusada que en el conjunto de España. En dicho periodo los descensos de las ventas (-49,8%), de las viviendas iniciadas (-86,5%) y de las calificaciones de viviendas protegidas (-88,3%) fueron menores en la Comunidad de Madrid. Las caídas de precios de la vivienda (-42,7% en el IPV del INE entre el primer trimestre de 2008 y el cuarto trimestre de 2013) fueron mayores en Madrid que en España, lo que es coherente con el perfil más urbano de la Comunidad de Madrid que la media de España.

El alquiler como forma de tenencia está creciendo con fuerza en la de Comunidad de Madrid, sobre todo tras el inicio de la crisis económica. En el Censo de Viviendas de 2001 solo era de alquiler el 13,6% de las viviendas principales, proporción que en el Censo de Viviendas de 2011 había ascendido hasta el 17,4%. La recientemente publicada Encuesta Continua de los Hogares del INE, relativa a 2013, ha puesto de manifiesto que, de los 2,5 millones de hogares que viven en la C. de M., el 22,9% (568.700 hogares) reside en viviendas de alquiler, muy por encima de la media de España. Entre los hogares que viven en vivienda propia en la CM, 760.300, el 30,1% del total, tienen pagos pendientes, correspondientes por lo general a un préstamo hipotecario vivo.

El esfuerzo "teórico" de acceso a la vivienda en propiedad ha descendido en la recesión por la caída de precios de la vivienda y los bajos tipos de interés de los préstamos.

EL CRÉDITO BANCARIO SE HA ENRARECIDO, RESULTANDO DIFÍCIL A LOS HOGARES CONSEGUIR FINANCIACIÓN CREDITICIA PARA LA COMPRA DE VIVIENDA DE MERCADO. LOS BANCOS FINANCIAN A LOS COMPRADORES SI ESTOS ADQUIEREN VIVIENDAS EN PODER DEL BANCO

Esta actuación obliga a adquirir viviendas de mayor precio que las que se encuentran en el mercado, fuera del control de los bancos.

La política de vivienda está casi ausente en 2014 en Madrid y en la mayor parte del resto de España. La restricción crediticia convirtió en in-



viable el Plan Estatal de Vivienda 2009-2013. Se ha corregido la Ley de Arrendamientos Urbanos, dejando en 3 años el plazo máximo del alquiler (cinco hasta ahora). El Plan de Vivienda 2013-16, regulado por el Real Decreto 233/2013 (BOE de 10.4.2013), no se ha puesto en marcha en la práctica. Dicho Plan no contempla ninguna clase de ayuda para el acceso a la vivienda en propiedad. El gobierno de España ha optado por el alquiler y la rehabilitación, pero el diseño de la política de vivienda contenido en el nuevo Plan está más orientado hacia el sector de la construcción que hacia la ayuda de los hogares que al acceso a la vivienda.

El aumento de los desahucios de las viviendas ocupadas por hogares ha sido una de las consecuencias más negativas de la crisis. Dicho aumento ha sido consecuencia de la pérdida de empleos y de la reducción de las prestaciones sociales a que la crisis ha dado lugar. En 2013 hubo en la Comunidad de Madrid 8.753 desahucios de hogares, según la estadística del CGPJ, de los que 5.553 fueron consecuencia del impago del alquiler y 2.657 se derivaron de procedimientos de ejecución consiguientes a la morosidad en el préstamo hipotecario con el que se adquirió la vivienda.

* JRL es vocal del Consejo Superior de Estadística en representación del sindicato UGT. Fue presidente del Banco Hipotecario de España y de Caja Granada.

DANIEL MORCILLO

Ex concejal de IU del Ayuntamiento de Madrid

Mercado inmobiliario, clase trabajadora y rehabilitación de viviendas



La desaforada construcción de viviendas que hemos vivido en las dos últimas décadas ha sido no solo una de las causas de la grave situación económica y ambiental en la que se encuentra nuestra región y nuestro país, sino también de la segregación social de la Comunidad de Madrid. Las condiciones del mercado hipotecario han conducido a una dramática situación a miles de familias madrileñas que ven perder no solo su empleo, sino su vivienda, sus ahorros y su futuro. La visibilidad de los desahucios ha hecho reabrir el debate sobre el mercado hipotecario, pero también está siendo utilizado por el poder real para ocultar un necesario debate sobre el derecho de acceso a la vivienda.

Los nuevos desarrollos residenciales han forzado a un desplazamiento de la clase trabajadora a las periferias urbanas y metropolitanas, convirtiéndola en propietaria de vivienda en espacios con carencias notorias en servicios públicos y empleo, aparte la cuestión de la calidad ambiental. Este desplazamiento ha ocultado la situación de abandono de las periferias urbanas construidas entre 1960 y 1980 bajo una política franquista de control político y social sobre la clase trabajadora.

LAS VIVIENDAS CONSTRUIDAS DURANTE EL FRANQUISMO CARECÍAN DE CUALQUIER NORMA EN MATERIA ENERGÉTICA Y DE ACCESIBILIDAD, FUNDAMENTALMENTE. ESTO SUPONE, APROXIMADAMENTE, LA MITAD DEL PARQUE INMOBILIARIO ACTUAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

* Arquitecto, especialista en vivienda

Para los especuladores, la mejor rentabilidad estaría en la destrucción y reconstrucción de barrios enteros -como hemos vivido en el interior de la ciudad de Madrid- pero el régimen de propiedad y las características del sistema financiero madrileño han impedido la búsqueda de estas rentas diferenciales, lo cual ha facilitado el olvido de gran parte de nuestros barrios con el objeto de conseguir un deterioro tal que justificara su demolición.

De ahí que todas las políticas públicas hayan ignorado consecuentemente esta situación desde hace décadas. Recientemente, la aprobación de la Ley de las 3R (Rehabilitación, Regeneración, Renovación) o el Plan Estatal de Vivienda 2013-2016, afrontan tíbilmente la cuestión de la Rehabilitación como algo esencial a la política de vivienda nacional. La Comunidad de Madrid, vanguardia del liberalismo, ignora estas consideraciones y ha desmontado en los últimos años las buenas experiencias que en rehabilitación de barrios y viviendas se venían ejecutando desde los años de 1980.

No descubrimos nada si afirmamos que la rehabilitación de viviendas, edificios industriales y barrios suponen un coste económico, ambiental y social menor que el que supondría el derribo y la nueva construcción. Sin embargo, la Rehabilitación sigue sin encontrar su acomodo en la mente de los legisladores, promotores y propietarios de suelo, y de ahí que la actual legislación haya nacido sin presupuesto ni financiación, con plazos imposibles y con la mirada puesta en la reactivación del sector de la construcción (nueva) a través de la vivienda de alquiler.

Tampoco debemos desdeñar la capacidad de la rehabilitación de viviendas y barrios para modificar sustancialmente el modelo de producción. En primer lugar, porque exige de un diferente modelo empresarial, ya que exige de las empresas la formación de trabajadores para conseguir una alta capacitación laboral que, necesariamente, conduciría a la estabilidad en el empleo y en el salario. También requiere de un elevado componente tecnológico que permitiría desarrollar la capacidad industrial de este sector en nuestra región.

En conclusión, la rehabilitación de viviendas la debemos considerar como un reto para un reparto justo de las plusvalías colectivas y una apuesta por democratizar las relaciones de producción y habitabilidad. Rehabilitar es, en palabras de Eusebio Leal, construir un sueño.

ANTONIO FERNÁNDEZ GORDILLO

Diputado socialista de la Asamblea de Madrid

Informe de coyuntura sobre vivienda social en Madrid

Tras 18 años de Gobierno del Partido Popular en nuestra región, la situación de la vivienda social en Madrid ha retrocedido claramente, y así lo testiguan los datos.

Las dificultades de acceso a la vivienda sigue siendo uno de los problemas y de los obstáculos más importantes de los ciudadanos madrileños a la hora de definir su proyecto de vida, especialmente para los jóvenes y para esos que no llegan a tener ingresos de 23.000 euros de media al año por unidad familiar; y, precisamente por eso, las políticas de acceso a la vivienda se han reducido a algo tan claro como hacer o intentar hacernos a todos propietarios. Y el PP sigue erre que erre, porque, además, siguen planteando que más de 9.000 familias del IVIMA, que apenas pagan 240 euros de alquiler, puedan ser propietarias de sus viviendas a un precio muy elevado. Justo cuando el alquiler social es uno de los hechos diferenciales más graves en términos de cohesión social de nuestra región y de nuestro país respecto a la Europa más desarrollada.

Si analizamos los datos comparados de Eurostat existe un claro déficit del denominado alquiler social, que en España supone tres viviendas en alquiler social por cada 1.000 habitantes, mientras que la media está en 39,3 viviendas.

Además, en nuestra región apenas un 1 por ciento del parque inmobiliario, que alcanza a más de 2,8 millones de viviendas, son viviendas destinadas al alquiler social, frente al 30 ó 40 por ciento de regiones capitales europeas como Viena, Berlín, Ámsterdam, o Île de France.

De toda la producción de vivienda en la Comunidad de Madrid -promotores privados y públicos-, el 40 por ciento son viviendas de precio limitado (VPPL), esas que se dirigen a hogares con ingresos de hasta 69.800 euros; el 32 por ciento son las que van dirigidas a los que tienen hasta cinco veces y media el IPREM, es decir, unos cincuenta y un mil y pico euros; el 20 por ciento son las famosas viviendas protegidas en alquiler con opción a compra, más conocidas en el sector inmobiliario como "esperancitas", 20 por ciento, eso sí, para jóvenes que ganen 50.000 euros o hasta 50.000 euros y que tengan menos de 35 años. Y tan solo el 3 por ciento son viviendas de esas que van dirigidas a los hogares con 25.000 euros de ingresos anuales y un 1 por ciento de vivienda de integración social. Sólo cuatro de cada 100 son viviendas que podemos denominar de alquiler social.

A pesar de las ausencias de estadísticas oficiales, la realidad es que la demanda de vivienda protegida



sigue siendo una constante. Sólo hubo un registro en esta región en el que, registraban la demanda de vivienda protegida, que fue la oficina de vivienda, cuando registraban la demanda de las solicitudes para vivienda protegida en alquiler joven, dentro del Plan de Vivienda Joven. Se registraron 741.000 solicitudes; de esas, 311.651 siguen hoy vivas. A los 741.000 les prometieron 150.000 viviendas (VPPA-OC); de esas, se han hecho 13.000 y, de las 13.000, hay 3.000 vacías. Porque el alquiler no lo pueden pagar los jóvenes.

OTRO DE LOS PROBLEMAS QUE TIENE EL MUNDO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA EN NUESTRA REGIÓN, QUE ES EL PRECIO Y LA CONTRADICCIÓN ENTRE LA VIVIENDA PROTEGIDA Y LA VIVIENDA LIBRE

En los últimos cinco años el precio de la vivienda libre se ha hundido en nuestra región por encima del 30 por ciento, se coja la estadística que se coja: Tasamadrid, el Ministerio de Fomento, etcétera. Según el Ministerio de Fomento, eso significa que, con una caída de precios del 30 por ciento, sin embargo se siguen manteniendo la revisión de precios que se hicieron en abril de 2008, cuando empezó la caída, cuando estalló la burbuja inmobiliaria. ¿Y qué hicieron en abril de 2008? Subir un 31 por ciento el precio de la vivienda protegida en venta y un 64 por ciento el precio de la vivienda protegida en alquiler; y hoy siguen manteniendo esos precios. Con lo cual, se da la contradicción de que en muchas zonas, ya no solo de la zona A de Madrid, que ahí por supuesto, sino en muchas zonas de Madrid el precio de la vivienda protegida está a veces por encima del precio de la vivienda libre. Por ejemplo, en el Ensanche de Vallecas los precios de la vivienda libre son más baratos que los precios de la vivienda protegida.

LA PLATAFORMA DE AFECTADOS POR LA HIPOTECA (PAH)

50.000 familias perdieron su vivienda en 2013, y lo que no cuenta el Banco de España

La PAH responde a la nota informativa recientemente publicada por el Banco de España en la que se indica que casi 50.000 familias perdieron su casa en 2013. Un 11% más que en 2012. De estas viviendas, cerca del 80% eran domicilio habitual. En total 38.961 familias desahuciadas de su primera vivienda en 2013. En todos los casos en que se ha desahuciado sin contemplar alojamiento alternativo, el desalojo constituye una violación de derechos humanos reconocidos en los Tratados firmados por España.

Desde PAH Madrid queremos denunciar la estafa financiera que, año a año, hace aumentar el número de desahucios y que está dejando a decenas de miles de familias en la calle sin alternativa habitacional. Además, queremos resaltar las limitaciones de esta nota informativa.

Esta nota no menciona qué bancos están desahuciando, pese a reconocer que los datos que contiene están facilitados por las propias entidades financieras. Consideramos que este dato es de especial interés, ya que varias entidades en este país han sido rescatadas con dinero público.

Según el Banco de España, más de la mitad de las entregas de vivienda habitual en 2013 (21.054, un 54% del total) se produjeron por vía judicial, y en la gran mayoría de los casos las viviendas estaban ya vacías. En este sentido, denunciamos la situación de indefensión a la que se enfrentan muchas familias ante el procedimiento de ejecución hipotecaria, tramitados en su mayoría sin asistencia letrada, algo que supone una vez más una violación de derechos fundamentales.

También denunciamos la falta de información y recursos con los que la mayoría de familias se enfrentan a la entidad financiera y al procedimiento judicial, y la falta de compromiso de las instituciones públicas para revertir esta situación, llevando a muchas familias, presas del miedo, a abandonar sus viviendas antes de que concluya el procedimiento judicial, o sin explorar todas las vías para lograr su permanencia en su vivienda. Denunciamos también cómo la inmensa mayoría de estas familias, tras la entrega de la vivienda, mantienen una deuda perpetua con la entidad financiera que las condena a la exclusión social.

Los datos del Banco de España muestran también cómo la mayoría de entregas voluntarias de vivienda



PLATAFORMA DE AFECTADOS POR LA HIPOTECA - MADRID

www.atactadosporlahipotecamadrid.net



habitual, que suponen un 46% del total, se producen a través de la dación en pago (13.178 de un total de 17.907 entregas voluntarias, un 73,59%). Ésta es una de las medidas de mínimos defendidas por la PAH para garantizar que la pérdida de vivienda no vaya acompañada de una deuda perpetua con la entidad financiera. Es destacable en este sentido que el número total de daciones en pago en vivienda habitual desciende respecto al 2012. Esto nos habla de la dureza con la que la mayoría de entidades financieras siguen afrontando la búsqueda de un acuerdo con las familias, haciendo prevalecer su posición de fuerza frente a los deudores habitacionales y dejando patente que su mayor interés es maximizar sus beneficios y no colaborar en la mejora de las condiciones de vida de las mayorías sociales.

UNA DE LAS MAYORES INJUSTICIAS SON LOS DESAHUCIOS DE VIVIENDA PÚBLICA Y SOCIAL. SON ESPECIALMENTE DRAMÁTICOS PORQUE LAS FAMILIAS QUE LOS HABITAN SON COLECTIVOS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL

En lugar de desarrollar unas políticas públicas dirigidas a garantizar el derecho a la vivienda, desahuciamos vivienda pública para poderse la vender a Fondos de Inversión a precio de saldo, como es el caso del lote de 1.860 viviendas que ha sido vendido por la EMVS a Blackstone.

En relación a los desahucios con intervención de los cuerpos y fuerzas de seguridad del Estado, los datos aportados por el Banco de España anuncian un elevado descenso de los mismos: 93 de primera vivienda y 147 en total en el año 2013, frente a los 246 del 2012. Consideramos que estos datos ocultan la inmensa mayoría de desalojos forzosos que se producen por las vías anteriormente mencionadas, y que si bien no requieren el empleo de las fuerzas de orden público, siguen siendo altamente violentos porque vulneran derechos fundamentales de las familias. Además, no informan de la cantidad de desahucios en los que la fuerza pública no llega a intervenir, ni se ejecutan los lanzamientos, por la acción de los y las vecinas que defienden los derechos habitacionales de las familias a través de la campaña "Stop Desahucios. Sí Se Puede".

Jaime Cedrún Secretario General de CCOO de Madrid

Tiene que haber una salida social para que las familias no terminen en la calle

Una de las personas que peleó y se opuso en el CES a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid que presentó el PP en el año 2006 fue, precisamente, Jaime Cedrún. Por entonces, en la época del boom inmobiliario, el grupo sindical ya denunció que la Ley estaba llena de insuficiencias y sólo apostaba por la generación de negocio para los propietarios del suelo. Unos años después, el tiempo le dio la razón. Y para saber qué ha ocurrido en estos últimos años, contamos con el análisis y la opinión de Jaime Cedrún, Secretario General de CCOO de Madrid.



¿Qué ha ocurrido con la vivienda en los últimos años?

JC: Han ocurrido varias cosas que se han complementado para hundir la economía de la región. La primera, la desregulación del suelo propiciada por la llamada a la especulación con el suelo que hizo el gobierno Aznar. Supuso al mismo tiempo un cambio a nivel mundial respecto a la financiación, la etapa llamada financiarización de la economía, que provocó mucho crédito, muy barato y sin ninguna garantía. El resultado fue una actividad tremenda del sector de la construcción vinculado al ladrillo y el olvido del sistema productivo. La mayor parte del dinero en circulación iba al ladrillo y se retiró de otros sectores como la producción industrial o los servicios de alto valor añadido. Este escenario, marcado por un sistema totalmente imposible, entró en crisis, quebró y con ello se hundió la economía madrileña y española.

¿Qué es necesario para que se regule el mercado de la vivienda?

JC: Lo primero, políticas de vivienda que no hay, y si las hubiera, una ley del suelo que declare que el suelo es de interés social, de interés público, y no estuviera sometido a la ley del mercado. Un suelo muy regulado, barato, que respete las necesidades de la sostenibilidad de la región.

¿Qué les dirías a las personas que dirigen los organismos públicos de la vivienda como el IVIMA, la EMVS, e incluso a Hacienda con esta última reforma de Montoro?

JC: Que establezcan un plan con responsabilidad que pase por garantizar el acceso a la vivienda de los ciudadanos y ciudadanas. Tienen que hacer política de vivienda, potenciar la existencia de parques públicos de vivienda en alquiler y de vivienda social, que en estos momentos son escasísimos. Por lo tanto, en vez de vender vivienda social como están haciendo, tienen que rehabilitar los parques que gestionan y ampliarlos. También, disponer de viviendas con un alquiler barato.

En el caso de Hacienda, fomentar la vivienda en alquiler, no en propiedad.

En cuanto al IVIMA y la EMVS como organismos públicos, y su política de venta de viviendas sociales a fondos buitres, es una demostración más de las políticas del PP llevadas a la práctica.

Vamos a la otra cara de la moneda, ¿qué le diría a una familia que está a punto de sufrir un desahucio? ¿Qué consejos le darías?

JC: Es muy difícil dar consejos. El único que hay es luchar y pelear por la vivienda. CCOO ha participado en la Iniciativa Legislativa Popular por la Dación en Pago, y hemos planteado siempre dos cosas: que ninguna familia se quede sin vivienda donde vivir y que más allá de la dación en pago que se tiene que aplicar, tiene que haber una salida social para que estas familias no terminen en la calle. Creo que es muy difícil dar consejos, porque lo único que cabe es el compromiso de las Comisiones Obreras, de solidarizarnos con esas familias. En CCOO sabemos que la pérdida de la vivienda, el desahucio, viene de la mano de la pérdida del empleo, de la pérdida de recursos, y en muchos casos, de la entrada de las familias en la pobreza más severa. Por eso, también estamos planteando una renta mínima para personas que no tienen renta. También estamos planteando la suficiencia alimentaria y terminar con la pobreza energética.

En relación con la Ley de hipotecas, cláusulas suelo, ¿qué se puede hacer para corregir los desequilibrios que hay ahora mismo?

JC: Yo creo que la legislación está al servicio del sistema financiero y de los grandes bancos, y en vez hacer una legislación sencilla, comprensible, sin trampas, donde el ciudadano sea el beneficiado, hace lo contrario. Por eso, lo que ya están

sentenciando muchos tribunales, muchos jueces, se tiene que llevar a la ley, y poder cambiar así el sistema de las hipotecas.

En cuanto a rehabilitación, viviendas vacías, vivienda social... ¿Puede ser una salida a la crisis que vive el sector de la construcción? ¿Y una salida para las familias?

JC: Sí. Hay que garantizar el acceso a la vivienda de las familias, y tiene que ser a través de las viviendas de alquiler, libre, o alquiler social. Además, la construcción tiene que recuperar el rol limitado y justo que le corresponde, porque ahora está hundida. Estos aspectos se pueden solucionar con un plan de rehabilitación de viviendas. Tenemos un parque de viviendas muy viejo, sobre todo en los barrios periféricos, en los viejos barrios obreros, y hay que rehabilitarlos. Además, la rehabilitación, no sólo es mejorar la vivienda, sino modernizarla, con lo que supone de arrastre para la propia industria. También es necesaria para hacer aflorar y poner en el mercado las viviendas vacías. Por otro lado, las administraciones públicas pueden hacer una intermediación en ese alquiler que garantice a los propios propietarios de las viviendas un alquiler normal.

¿Qué te sugieren los fondos de inversión libre llamados fondos buitres?

JC: Más de lo mismo. Ahora, con la crisis, justamente, los mismos que la produjeron se están empezando a forrar. En los fondos buitres están los intereses de todos los que tienen recursos, y el Gobierno regional y el Ayuntamiento de Madrid están ofreciendo patrimonio público a precio de ganga. Es más, para animarles un poco más, han bajado el Impuesto de Trasmisiones Patrimoniales.

En los últimos tiempos vemos que empiezan a salir a la luz redes de corrupción ligadas a la vivienda, como la Gürtel, ahora la Operación Púnica ¿Qué está pasando? ¿Sería necesario crear organismos de control?

JC: Lo que está pasando es consecuencia de la desregulación y de las múltiples formas que la ley ha permitido en la gestión de la construcción, el uso del suelo y la vivienda. Hemos pasado años debatiendo en el CES y haciendo propuestas sindicales contra las sucesivas modificaciones legales, como por ejemplo la Ley del Suelo en la Comunidad de Madrid, a la que nos opusimos para, justamente, impedir esto. Se ha conseguido eliminar o debilitar todos los instrumentos de control. No es de extrañar que en estos momentos estén aflorando todos los casos de corrupción.

¿Para cuándo una Ley de la Vivienda? ¿Deberían de llevarla los partidos políticos como propuesta para las próximas elecciones?

JC: Eso es lo que les vamos a exigir a todos los candidatos. Desde el sindicato vamos a exigir que se presenten, dentro de una plataforma mucho más amplia, y que uno de los puntos sea una Ley de la vivienda que garantice el acceso a la vivienda de toda la ciudadanía que lo necesite y una Ley del suelo que garantice suelo público.

En cuanto al acceso a la vivienda propiamente dicho, tampoco tenemos que olvidar que tiene que haber vivienda social, facilitar la independencia de la juventud, y poder cumplir el viejo sueño de la emancipación, que sigue convertido en una pesadilla.

Comisiones Obreras de Madrid CCOO
www.ccoomadrid.es ▶ comunicaciones@usmr.ccoo.es
Secretario de Comunicación: Manuel Fernández Albano
Coordinación y redacción: Antonia Fernández
Colaboraciones: Raúl Cordero, Srio. de Política Territorial
Fotografía: Fran Lorente
Realización: Unigráficas GPS

