

Informe 5/2009 sobre el Proyecto
de Decreto por el que se aprueba
el Reglamento de Viviendas con
Protección Pública en la
Comunidad de Madrid

Consejo Económico y Social
Comunidad de Madrid

El Consejo Económico y Social de la Comunidad de Madrid tiene entre sus funciones la de emitir Informe preceptivo no vinculante, con carácter previo a la aprobación de Proyectos de Ley y Decretos del Consejo de Gobierno sobre la política económica y social de la Comunidad de Madrid, según dispone el párrafo b) del artículo 4 de la Ley 6/1991, de 4 de abril, de creación del Consejo Económico y Social.

Previo debate en la Comisión de Trabajo creada al efecto, el Pleno del Consejo Económico y Social de la Comunidad de Madrid, bajo la presidencia de su titular, D. Francisco Cabrillo Rodríguez, en su sesión de hoy, día 13 de mayo de 2009, aprobó por diecisiete votos a favor, ocho en contra y una abstención, el siguiente

INFORME

INFORME 5/2009 SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA EN LA COMUNIDAD DE MADRID.

1. Información recibida.

El texto del Proyecto de Decreto, tuvo su entrada en este Consejo el día 8 de abril de 2009, acompañándose al mismo Memoria justificativa, Memoria económica, e Informe sobre el impacto por razón de género.

Con fecha 16 de abril de 2009 se produjo la comparecencia del Viceconsejero de Vivienda y Suelo, D. Juan Blasco Martínez Oña, del Secretario General Técnico de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, D. Alfonso Moreno López, del Director General de Vivienda y Rehabilitación, D. Juan Van-Halen Rodríguez, para presentar el contenido del Proyecto de Decreto y responder a las preguntas de los miembros de la Comisión de Trabajo.

2. Contenido del Proyecto de Decreto.

El texto del Proyecto de Decreto consta de un Artículo Único, por el que se aprueba el Proyecto de Reglamento, dos Disposiciones Transitorias, una Disposición Derogatoria, y tres Disposiciones finales. A su vez, el Proyecto de Reglamento, estructura su contenido en dos capítulos, que contienen veinticuatro artículos, además de ocho disposiciones adicionales.

En el **Preámbulo** se establece que la Comunidad de Madrid en el uso de sus competencias aprobó, con el fin de dar

cobertura a las necesidades específicas de vivienda de los ciudadanos de Madrid, la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la vivienda, la “Vivienda con Protección Pública”, que se desarrolló reglamentariamente a través del Decreto 11/2005, de 27 de enero.

El contexto socioeconómico actual, marcado por un importante ajuste del mercado de la vivienda, aconseja una nueva regulación reglamentaria de dicha ley, cuyo objetivo es proporcionar mayor flexibilidad al mercado y simplificar el marco jurídico de actuación. Por otra parte, este nuevo Reglamento configura, desde el punto de vista jurídico, el Plan de Vivienda 2009-2012.

El nuevo Reglamento proporciona mayor flexibilidad a la definición y contenidos de la vivienda con protección pública, actuando sobre los límites máximos de superficie y precios, así como la tipología: compraventa, arrendamiento, y arrendamiento con opción a compra. El régimen de uso se adapta a las necesidades de la demanda. Con el objetivo de facilitar la salida del actual volumen de viviendas terminadas, y sin vender, se posibilita que éstas puedan acogerse al régimen de protección pública. Asimismo, se establece un sistema específico de arrendamiento con opción a compra para estos casos.

Se establecen nuevas directrices en relación con la extensión de la protección pública, el cómputo de superficies, el correcto destino de las viviendas, calidades, determinación de ingresos...

etc. También se regula el procedimiento de tramitación de la calificación provisional y definitiva de las viviendas, y el visado de los títulos de acceso.

Por último se amplía la fórmula del arrendamiento con opción compra para los mayores de 35 años.

El **Artículo Único** aprueba el Proyecto de Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

La **Disposición transitoria primera, Regímenes anteriores**, establece la aplicación de la Disposición transitoria primera del Decreto 11/2005, de 27 de enero, para las Viviendas con Protección Pública al amparo de determinadas normativas anteriores.

La **Disposición transitoria segunda, Promociones de Viviendas con Protección Pública calificadas provisionalmente a partir del 1 de enero de 2009**, posibilita una nueva calificación provisional al amparo de lo dispuesto en esta norma.

La **Disposición derogatoria**, a excepción de lo dispuesto en la Disposición transitoria primera del Decreto 11/2005, de 27 de enero, deroga lo dispuesto en dicho reglamento, sin perjuicio de su aplicación en las viviendas calificadas definitivamente a su amparo.

La **Disposición final primera**, remite a la normativa estatal vigente en materia de vivienda de protección oficial, con carácter supletorio.

La **Disposición final segunda**, faculta al Consejero competente en materia de vivienda para dictar las normas necesarias para el desarrollo y ejecución de cuanto establece el presente Proyecto de Decreto.

La **Disposición final tercera**, establece la entrada en vigor de este Decreto al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

El **Anexo**, en el que se incorpora el **“Reglamento de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid”**, está estructurado en dos capítulos y ocho disposiciones adicionales.

El **Capítulo I, “La vivienda con protección pública”**, se subdivide en dos Secciones. La **Sección 1ª, Disposiciones Generales**, comprende los artículos del 1 al 9. En este articulado se establece el objeto, el concepto de vivienda con protección pública, los sistemas de acceso, requisitos económicos y generales; la calificación urbanística del suelo; las superficies (de vivienda, garaje, trastero e instalaciones complementarias, así como de los locales), y el destino de este tipo de viviendas. Por último se hace referencia a la ordenación técnica y a los promotores.

En la **Sección 2ª, Régimen legal de protección pública**, artículos 10 a 18, se regula la duración del régimen legal de la protección pública, la titularidad de la propiedad y el régimen de uso; el precio de venta, la renta -para el caso de arrendamiento o arrendamiento con derecho de opción de compra-; el tipo de contrato y sus cláusulas, el procedimiento de visado de dichos contratos; la elevación a escritura pública y entrega de la vivienda; y por último, la cesión en arrendamiento para venta o uso propio, y la transmisión de promociones de viviendas con protección pública para arrendamiento a terceros.

El **Capítulo II, “Calificación de la vivienda con protección pública”**, incluye los artículos del 19 al 24. En ellos se regulan los procedimientos para asignar la calificación provisional de las

viviendas, su modificación y anulación; la calificación definitiva, su modificación y anulación; el procedimiento para denegación de la calificación definitiva; y, por último, el artículo 24 se dedica a las viviendas con protección pública para arrendamiento con opción a compra.

La **Disposición adicional primera** trata de la financiación con cargo al Plan Estatal de las viviendas con protección pública. La **Disposición adicional segunda** trata sobre el precio máximo de la vivienda con protección pública, la transmisión de las mismas, y las excepciones de descalificación. La **Disposición adicional tercera** aborda los precios máximos de venta en segundas o posteriores transmisiones. La **Disposición adicional cuarta** trata de la posibilidad de arrendamiento de promociones que estén actualmente calificadas para venta. La **Disposición adicional quinta** establece la posibilidad de modificación de la tipología o régimen de uso de las viviendas calificadas definitivamente. La **Disposición adicional sexta** permite la calificación de promociones de viviendas iniciadas y/o terminadas sobre suelo libre. La **Disposición adicional séptima** ordena a la Consejería competente a elaborar en un plazo máximo de 6 meses un modelo de *contrato tipo* de compraventa y de arrendamiento de vivienda protegida; y, por último, la **Disposición adicional octava** incorpora modificaciones en el Decreto 19/2006, de 9 de febrero, por el que se regula el proceso de adjudicación de viviendas del Instituto de la Vivienda de Madrid.

3. Recomendaciones:

3.1.- Recomendaciones de carácter genérico.

Única.- El Consejo Económico y Social, en relación con el Proyecto de Decreto por el que se aprueba el

Reglamento de Viviendas con Protección Pública en la Comunidad de Madrid, considera esta regulación como una decisión positiva del Gobierno Regional.

Ante la grave situación existente en el mercado de la vivienda en nuestra Región, es oportuno proponer medidas legislativas que pretendan promover un mayor dinamismo en el mercado de la vivienda, permitiendo dar salida al cuantioso stock de viviendas construidas o a punto de finalizarse.

Las propuestas contenidas en el nuevo Reglamento se basan en instrumentos de flexibilización del concepto de vivienda con protección pública, tanto para la compra-venta, como para el arrendamiento con opción a compra. Cabe destacar la ampliación de las superficies bonificables, el régimen de modificaciones en las calificaciones (en especial su aplicación a promociones ya construidas); la ampliación de los requisitos para el acceso al arrendamiento con opción a compra; así como la simplificación del marco jurídico de referencia.

Para conseguir una mayor eficiencia de los objetivos propuestos, este Consejo recomienda que se articulen algunas medidas normativas de desarrollo. En primer lugar, se debería establecer un sistema de financiación y ayudas similar al propuesto en el anterior Plan de Vivienda 2005-2008; que se adapte, en la medida de lo posible, a las propuestas previstas en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, aprobado por Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. Por otra parte, este Consejo considera conveniente que se desarrolle un “Registro Público de Demandantes”, previsto en la normativa estatal, ya que permitiría una mayor agilidad en la adjudicación de las viviendas, y que el promotor pudiera aportar los datos de sus potenciales clientes a dicho registro.

Este registro público debería actualizarse de manera continua.

Por último, este Consejo considera que, con el fin de poder dar salida a las promociones de viviendas, se deberían evitar las restricciones previstas en la normativa vigente, como por ejemplo, la limitación de alturas de los edificios. Para ello, se propone la incorporación de disposiciones de carácter transitorio en el texto del Proyecto de Decreto.

3.2.- Recomendaciones de carácter específico.

Primera.- En relación con el artículo 3, “*Acceso a la vivienda con protección pública*”, en el punto tercero del actual apartado 2 “*requisitos generales*”, este Consejo propone que se clarifique el concepto de tenencia en propiedad de otra vivienda “*calificada o libre*” en todo el territorio nacional, así como el modo de acceso a ésta.

Por otra parte, se debe revisar la actual notación de los apartados de este artículo, pues se repite dos veces el apartado primero.

Segunda.- El Artículo 12, “*Precio de venta*” establece la existencia de un precio máximo legal de venta, que será aprobado por Orden de la Consejería competente en materia de vivienda. Pues bien, a este respecto, este Consejo recomienda que la revisión del importe de dicho precio sea realizada con carácter anual, de manera análoga a como se establece en el plan estatal de vivienda, máxime teniendo en consideración la fluctuación de precios que se está produciendo recientemente.

Tercera.- En relación con el contenido del Artículo 15 “*Visado del contrato*”, el Consejo propone que se revisen y, en su caso, se acorten los plazos previstos, lo que conferiría mayor agilidad a los efectos derivados del mismo y, además, se adecuaría a lo dispuesto en el plan estatal.

Cuarta.- Sobre la “*Calificación provisional*”, prevista en el Artículo 19, este Consejo propone, en relación con su apartado cuarto, que se habilite alguna medida del tipo “*expedición de una cédula de calificación*”, que formalice el silencio administrativo positivo. De esta manera, las entidades financieras dispondrían de soporte documental para poder desarrollar sus actuaciones en materia crediticia.

Quinta.- En relación con el Artículo 24 “*De las viviendas con protección pública para arrendamiento con opción compra*”, párrafo c) del apartado tercero, donde se regulan los coeficientes multiplicadores para establecer el precio máximo de la vivienda, este Consejo considera que se debe tener en consideración el escenario actual de restricción financiera. En consecuencia, se propone fomentar la bonificación prevista, para lo cual, dichos coeficientes deberían establecerse en 1,3; 1,5; y 1,6, respectivamente para el 5º, 6º, y 7º año. Esta medida, a su vez, permitiría garantizar la rentabilidad de los proyectos a lo largo del tiempo.

Sexta.- En relación con el párrafo e) del mismo apartado tercero del Artículo 24, sobre “*garantías de impago de las rentas*”, este Consejo propone que la póliza de seguro de impago de rentas, tenga cobertura sobre la totalidad del periodo a que hace referencia el contrato de arrendamiento.

Séptima.- Siguiendo con el mismo Artículo 24, analizado en las recomendaciones quinta y sexta, este Consejo propone, para el párrafo f), apartado tercero, que se suprima el carácter de “*voluntariamente*”, para el caso del cese del arrendamiento por parte del inquilino.

Octava.- En relación con la Disposición adicional quinta, “*Modificación de la tipología o régimen de uso de las viviendas con protección pública calificadas*”

definitivamente”, este Consejo considera que, a la vista de la coyuntura económica actual, se desarrolle con carácter de urgencia la Orden prevista por la Consejería competente en materia de vivienda. Asimismo, se propone que ese desarrollo normativo se haga extensivo a

toda la tipología de la vivienda con protección pública.

Novena.- Por último, este Consejo propone que en el último párrafo del Preámbulo se incluya la mención a que ha sido oído este Consejo Económico y Social.

Rocío Albert López-Ibor.
SECRETARIA GENERAL.

Vº Bº Francisco Cabrillo Rodríguez.
PRESIDENTE.

VOTO PARTICULAR DEL GRUPO SINDICAL AL INFORME 5/2009 SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA EN LA COMUNIDAD DE MADRID

El Grupo Sindical del Consejo Económico y Social de la Comunidad de Madrid, quiere poner de manifiesto su desacuerdo y consecuentemente su voto negativo al Informe 5/2009 sobre el Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública en la Comunidad de Madrid, por considerar que dicho Informe no se ajusta ni recoge las propuestas y recomendaciones planteadas al respecto en las sucesivas reuniones por este Grupo Sindical.

CONSIDERACIONES PREVIAS:

PRIMERA.- El problema de la vivienda continúa siendo una de las principales asignaturas pendientes en nuestra región, habiendo adquirido un grado tal de gravedad, que la demanda de soluciones se ha convertido en un auténtico clamor social, por los problemas que ello conlleva en cuanto a:

- Factor de descohesión e incremento de las diferencias sociales.
- Incremento excesivo del endeudamiento de las familias madrileñas para acceder al mercado de la vivienda.
- Incidencia negativa en el mercado laboral, al dificultar la movilidad voluntaria de los trabajadores.
- Fuerte presión sobre las estructuras del consumo y las posibilidades de ahorro familiar.
- Incidencia en la baja tasa de emancipación de los jóvenes madrileños.
- Riesgo de exclusión social de los sectores más desfavorecidos.

SEGUNDA.- Desde este Grupo Sindical estimamos que con este nuevo Decreto se trata de desvirtuar las VPP. En nuestra opinión no es un Decreto dirigido a la vivienda, sino uno claramente economicista, a través del cual se pretende poner a la venta viviendas que nunca han estado pensadas para ser VPP.

Se ha de tener en cuenta como factor esencial a la hora de abordar la temática de vivienda el tema de la accesibilidad a la misma. Hoy en Madrid siguen existiendo grandes problemas para acceder a una vivienda, este Decreto no soluciona el problema, más bien diríamos que lo agrava, puesto que la “flexibilidad” prevista solo redundará en beneficio de las viviendas privadas no vendidas, y el resto sigue regulado como estaba. Con la modificación de reducir los plazos para las viviendas con opción a compra pasando de 7 a 5 años, no pudiendo observarse ningún beneficio para la mayoría de los madrileños, sino más bien para las rentas más altas que accederán a las futuras VVPP.

Para que este Decreto fuera mínimamente creíble, sería necesario que se hiciese un listado de las viviendas en stock y de ellas, aquéllas que se pretenden pasar a VPP, puesto que en caso contrario podría darse el caso paradójico de que ciertas promociones estuvieran en zonas cuyas viviendas estuvieran fuera de los parámetros de la protección oficial de viviendas.

TERCERA.- Con este Decreto se van a primar las VPP de Renta Limitada, es decir las más caras, cuyo precio hoy, se aproxima en bastante a la media de la Comunidad de Madrid. Al mismo tiempo se harán distinción de zonas a la hora de construir viviendas de precio básico y precio limitado, ya que en los lugares en que se encuentren las viviendas privadas no vendidas que se acojan a la Protección Pública, será donde se proceda a la construcción de otras viviendas similares en metros cuadrados y calidades.

CUARTA.- En consecuencia el precio, la superficie de las viviendas y la accesibilidad son los problemas existentes en la actualidad y que este proyecto no da una respuesta a la hora de solucionarlos. Es por ello que el Grupo Sindical entiende que el presente proyecto no soluciona los problemas que adolece la vivienda madrileña, pareciendo más oportuno, que se haga especial incidencia en el precio, que las viviendas de Protección Pública sean en su mayoría de precio básico, que las superficies se limiten a los 110 metros cuadrados y 150 para familias numerosas, y que la accesibilidad se potencie con créditos subsidiados y demás ayudas destinadas a las familias con rentas más bajas, contando con que el esfuerzo no supere un tercio de la renta familiar.

QUINTA.- Tal y como se ha apuntado en el último Informe anual del CES sobre la Situación Económica y Social de la Comunidad de Madrid en el Capítulo dedicado a Vivienda, amplios sectores de la ciudadanía no pueden acceder al mercado de la vivienda, de la libre, por su elevado precio, y de la protegida por su escasa producción. Con el nuevo proyecto de Decreto de Reglamento de la Vivienda se pretende abrir la Protección Oficial al sector privado de viviendas construidas y no vendidas, por lo que nos encontramos ante una política económica y no una verdadera política de vivienda.

SEXTA.- Tenemos que hacer hincapié en que este Decreto debe adaptarse a lo previsto en el Plan Estatal de Vivienda 2009-2012, puesto que es de éste del que salen, mayoritariamente, los fondos para el desarrollo del Plan.

SÉPTIMA.- A mayor abundamiento, el precio es otro de los aspectos fundamentales, partiendo de dos posiciones:

1. Las familias que pueden acceder a los tipos de vivienda reconvertida de libre a protegida, han de tener unos ingresos entre 5,5 y 7,5 veces el IPREM (6.326,86 €/año), lo que quiere decir que estamos en presencia de familias que pueden ganar hasta 55.360 € año. No es necesario decir que este nivel de renta excluye a una gran parte de la población y, desde luego, a casi todas aquellas familias que podríamos considerar destinatarias de las VVPP.
2. El Banco de España y el Ministerio de Economía y Hacienda estiman como máximo, en un tercio el esfuerzo que debe destinar una familia en la compra de una vivienda. La reconversión de las viviendas libres en viviendas de Protección van a suponer un esfuerzo superior a ese tercio, con lo que continuamos con la exclusión de las capas sociales tradicionalmente usuarias de las VPP.

Y no se trata de una valoración caprichosa, sino que es el propio Decreto que en su Disposición Adicional Sexta “*Calificación de Promociones de viviendas iniciadas y/o terminadas sobre suelo libre*”, establece que cuando se destine al arrendamiento con opción a compra, el precio de venta será el resultado de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil que figure en la calificación definitiva, por los coeficientes que figuran, minorando el precio en un 50% de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento. Haciendo un cálculo sencillo, en una casa de 110 metros cuadrados, en Zona A (2.425,60 €/m²), nos arroja un resultado 266.816 €, si la vivienda se alquila por 800 €, al cabo de 5 años habría desembolsado en concepto de alquiler 48.000 €.

En caso de optar por la compra al término de los 5 años, tendríamos que multiplicar 266.816 por 1,5, dando como resultado 400.224 €, a los que restaríamos la cantidad de 24.000 €, suponiendo un total de 376.224 €, sin contar con las posibles subidas de los precios por metro cuadrado en esos 5 años, cifra que, en todo caso, se nos antoja prohibitiva para el 100 por 100 de las familias a las que está destinada la Protección a la vivienda.

OCTAVA.- Es necesario hacer una reflexión sobre la ubicación de las viviendas. Parece lógico pensar que este tipo de promociones ni se han iniciado ni terminado en zonas donde viven las capas sociales necesitadas de ayudas para la adquisición de viviendas, pero, además la tipología de las mismas nos lleva lejos de las VPP, si tenemos en cuenta que el tamaño de las viviendas pueden llegar hasta los 150 metros cuadrados. Es por ello que todas estas promociones (iniciadas o terminadas) se acogen las VPP de Precio Limitado que es el que se asemeja o equipara a las viviendas libres, como ejemplo diremos que en la Comunidad de Madrid dentro del Plan de Vivienda 2005-2008, llama la atención, que el total de viviendas iniciadas y terminadas, sea prácticamente el mismo: Básico 32.841 y las de Precio Limitado 31.273.

NOVENA.- Este proyecto de Decreto, una vez más, tal y como tuvimos ocasión de manifestar tanto en el “Informe 16/2000 sobre Decreto por el que se regula la financiación cualificada en materia de vivienda para el periodo 2001-2004” como en el “Informe 6/2004 sobre, Decreto por el que se aprueba el plan de vivienda protegida denominado Plan de Vivienda Joven”, se ha llevado a cabo sin que, de manera previa a su desarrollo normativo, se haya elaborado y presentado a la Asamblea de Madrid un verdadero Plan Integral de Vivienda con el mayor respaldo posible y que incluyese los mecanismos de control pertinentes para el adecuado seguimiento de la ejecución del citado Plan mediante la participación de todos los agentes implicados.

DÉCIMA.- Este Plan Integral de Vivienda debería contemplar toda la problemática de acceso a la vivienda, tanto en propiedad como en arrendamiento, responder a las verdaderas necesidades de los ciudadanos contando para su elaboración con la participación de todos los agentes económicos y sociales, de tal forma que obtenga el mayor consenso posible, pudiendo además incluir los mecanismos de control pertinentes para el adecuado seguimiento en la ejecución del mismo.

UNDÉCIMA.- El problema de la vivienda es de tal entidad que se hace necesario generar un proceso de articulación integral de los mecanismos y recursos existentes, desarrollando acciones que impliquen a los distintos niveles de la Administración Pública y que afecten a todos los ámbitos posibles de la política de vivienda, tales como modificaciones del

ordenamiento jurídico, transformaciones urbanísticas necesarias y los cambios en el mercado de la vivienda.

Para ello planteamos, una vez más, la urgente creación de un Pacto Social por la Vivienda Pública en la Comunidad de Madrid que cuente con todos los agentes implicados, desde la filosofía de la concertación social y que se articule mediante la creación y puesta en marcha del Consejo Regional de la Vivienda, como órgano tripartito y paritario.

DUODÉCIMA.- Con carácter previo a la confección de dicho Plan, el primer y primordial factor, sería conocer la realidad de la demanda en el mercado de la vivienda, tanto respecto del primer acceso como del cambio de residencia debido a diversos motivos (infravivienda, hacinamiento, etc.), todo ello en relación con el nivel de rentas "efectivo y real" de los demandantes de vivienda. Desde este Consejo siempre ha considerado y reclamado el conocimiento de dichos datos de cara a un correcto ajuste y definición de las características reales de la demanda.

Con ello se permitiría evaluar con precisión cuáles son los colectivos más afectados, así como los requisitos necesarios para que dichos colectivos puedan quedar incluidos dentro de las medidas propuestas, pudiendo de este modo dar prioridad a aquellos sectores de la sociedad con mayores dificultades de acceso a la vivienda.

Todo ello contribuiría a una reactivación del mercado laboral en el sector de la construcción, tan maltratado por la actual crisis económica.

En este contexto, el Grupo Sindical del Consejo Económico y Social de la Comunidad de Madrid para con respecto al Reglamento de Viviendas con Protección Pública, desea hacer las siguientes...

CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS:

PRIMERA.- Este Grupo Sindical entiende que no es adecuado, por ello, que las actuaciones previstas por el ejecutivo regional pretendan la utilización de este escaso suelo público "barato", disponible para facilitar el acceso a la vivienda a los sectores de la población más desfavorecidos, mediante la creación o la consolidación de nuevas figuras de Vivienda Protegida tendentes a favorecer con ellas a sectores de población con mayor poder adquisitivo y con mayores necesidades de superficie en sus viviendas. Todo ello, entiende este Grupo Sindical, en detrimento de las viviendas destinadas a los sectores sociales con mayores dificultades, tales como los jóvenes, inmigrantes y ciudadanos con rentas más bajas.

SEGUNDA.- Con respecto a la duración del régimen legal de Protección Pública, el Reglamento hace una diferenciación de las viviendas calificadas al amparo del presente Decreto, donde su duración máxima es de 15 años, en clara contradicción con el Plan Estatal de Viviendas donde su duración es de como mínimo 30 años. Este Grupo Sindical considera que debería de adaptarse la legislación autonómica para con respecto a la estatal.

TERCERA: Del análisis de las previsiones del Plan de Vivienda 2005-2008 de la Comunidad de Madrid, se desprende que de las 153.000 actuaciones previstas solo se han

realizado 117.000, es decir un 70,85 %, habiéndose decantado por las de mayor precio, en detrimento de las de mayor calado social, el Decreto que se nos presente ahonda en esta grieta, pretende la venta de viviendas acabadas o en construcción, con ayudas para los promotores, dejando a los adquirentes las ayudas que vengan del Plan estatal.

Todo ello debería haber redundado en una bajada por parte de los promotores, del precio de venta, puesto que el mismo sigue siendo todavía muy alto con respecto a los niveles salariales medios de Madrid.

Este Grupo Sindical ve imperiosa la necesidad de que por parte del Ejecutivo Regional, se garantice el inicio de al menos unas 30.000 viviendas protegidas del régimen estatal.

CUARTA.- Con este nuevo régimen jurídico se materializa en Madrid una neo-política en materia de vivienda de protección pública que, sorprendentemente, ya no irá destinada a los más necesitados, sino que tiene como pretensión y objetivo que las ayudas públicas alcancen, incluso, a ciudadanos con unos niveles de renta considerables (de hasta 6,5 veces el IPREM).

Este criterio imposibilita que las ayudas públicas vengan a paliar aquellas situaciones en las que el acceso a la vivienda se ha convertido en una verdadera emergencia social. Bajo estas premisas, casi sería preferible, en aras de no llamar a engaño a nadie, la desaparición de la denominación viviendas de protección pública –específica de Madrid-, algo que, de facto, es lo que subyace en este Decreto, al menos tal y como hasta ahora había sido entendida la VPP.

QUINTA.- Parece desprenderse de este Decreto un tratamiento preferente al interés de los promotores más que a las necesidades reales de los ciudadanos que necesitan acceder a una primera vivienda o que tienen que afrontar la rehabilitación o el traslado debido a las inadecuadas características de su actual vivienda.

SEXTA.- La oferta estrella de los diferentes Planes de la Comunidad y, de este Decreto, es el arrendamiento con opción a compra. Según su planteamiento, estamos en presencia de una compra diferida a cinco años. El alquiler es una justificación para acceder a la venta de las viviendas no vendidas, obteniendo un beneficio, cuando no, un privilegio para los promotores.

En el alquiler con opción a compra se permite a la postre, que el precio final salga muy parecido, sino superior, al de mercado lo que evidencia un apoyo al promotor privado que realizó en su momento viviendas libres, obtuvo unos beneficios y pretende seguir lucrándose, a través de los mecanismos previsto para la viviendas sociales o al menos destinadas a promociones para las rentas mas bajas.

Este Grupo Sindical recomienda que en ningún caso el precio de la vivienda de alquiler con opción de compra, supere 1,5 veces el precio de la calificación provisional.

SÉPTIMA.- En otro orden de cosas, estima este Grupo Sindical del Consejo Económico y Social, la conveniencia de que las citadas viviendas en stock, terminadas y no vendidas, se pongan en alquiler, empleando para ello las infraestructuras creadas para su gestión, tanto a nivel autonómico como local.

En consecuencia desde este Grupo Sindical, exigimos la devolución del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid y se decrete otro en el que se incluya solamente aquellas viviendas con tipología específica para protección pública y destinada a las capas sociales para las cuales fueron concebidas este tipo de viviendas.

Fdo. **Carmen López Ruiz**
Portavoz UGT en el CES

Fdo. **Jaime Cedrún López**
Portavoz CCOO en el CES