

POR MI CONCIENCIA Y HONOR: ACTUACIONES EN MATERIA DE VIVIENDA LLEVADAS A CABO DESDE LA CONCEJALÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA.

La realidad es la realidad, y los datos son los datos, lo mejor para responder las palabras contenidas en el escrito de dimisión del concejal Alberto Astudillo en las que se hace alusión a que el motivo de la misma es la falta de medidas adoptadas en materia de vivienda, es explicar lo que se ha hecho y así quizás se pueda entender de que va todo esto.

En primer lugar en septiembre de dos mil quince se crea la oficina de protección del derecho a la vivienda desde esa fecha hasta hoy este es un resumen de su actividad:

MEMORIA Septiembre 2015- Junio 2017

RESUMEN DEL EJERCICIO

Durante el tiempo de funcionamiento de la **Oficina de Defensa de Derecho a la Vivienda**, esta ha desarrollado diferentes estrategias metodológicas para llevar adelante la asistencia personalizada de todos los ciudadanos de Móstoles que han buscado asesoramiento general en materia de defensa del derecho a la vivienda.

Desde su apertura en septiembre de 2015 cada vez han sido más, los vecinos y vecinas del municipio, que han ido haciendo uso de los servicios que ofrece.

Desde su apertura no ha habido ningún lanzamiento sin solución alternativa.

NUESTRAS ACTUACIONES

El objetivo de esta Oficina es ofrecer asesoramiento jurídico y social en materia de vivienda, dar servicio a la ciudadanía que se encuentra en situación de posible pérdida de vivienda, bien por ejecución hipotecaria o por falta de pago en la renta del alquiler.

Se pretende dar una atención integral ya que a menudo la pérdida de la vivienda viene generada por multitud de problemáticas sociales, por ello se tiene que abordar de forma integral.

DESARROLLO DE LAS MISMAS

Desde la Concejalía de Urbanismo y Vivienda se ha puesto en marcha este proyecto, consiguiendo mediante un sistema bien estructurado y gracias a la colaboración y al trabajo en equipo realizado por todos los componentes de la oficina y a la buena comunicación entre Servicios Sociales Municipales, IMS, EMPESA, u otras administraciones e instituciones, y en dependencia de Concejalía de Urbanismo y Vivienda.

RECURSOS EMPLEADOS

La oficina cuenta con dos administrativas, una trabajadora social y un abogado. Ambos cuentan con la titulación oficial en Mediación.

Los recursos que hemos empleado, han sido la negociación y/o mediación con bancos, con los propietarios de las viviendas o empresas tenedoras de viviendas en los casos de alquileres, proponiendo soluciones alternativas y eficaces para evitar los desahucios.

También redirigiendo y derivando a las familias hacia los servicios públicos competentes, que adicionalmente puedan darles solución o ayuda en otros aspectos de especial necesidad. Principalmente recursos sociales y de empleo con los que se trabaja de forma coordinada.

NUEVOS PROYECTOS

Al detectar un volumen de atenciones, aperturas de expedientes y casuísticas nuevas, la Oficina de Defensa de Derecho a la Vivienda, desarrolla a partir de enero del año 2016, un nuevo sistema de trabajo:

- Desarrollo de base de datos.
- Modificación de expedientes.
- Planificación semanal de todo el departamento para revisión de expedientes.
- Incorporación de una trabajadora social para dar una atención integral a la problemática de la pérdida de vivienda.

RESULTADOS DESDE EL INICIO DE LA ACTIVIDAD DE LA OFICINA HASTA 31 DE JUNIO DE 2017.

Desde la apertura de la oficina se han abierto 441 expedientes, **de los cuales 63 han sido consultas, 17 expedientes de casos de ocupación, 136 arrendamientos y 225 hipotecarios.**

En relación a los expedientes de hipoteca:

De los 51 lanzamientos paralizados desde la oficina, 23 han sido hipotecarios; de los cuales se ha gestionado 5 alquileres sociales y 1 renovación de uno vencido, se ha conseguido 1 vivienda del IMS adaptada, se han conseguido 11 moratorias de lanzamiento y se ha pactado 10 condonaciones de deuda.

Se están paralizando desde el Juzgado incluso con fecha de lanzamiento, al tener cláusula de vencimiento anticipado, tipificada como abusiva.

En 20 ocasiones han venido con la subasta señalada y en 16 de estos casos ha sido posible paralizar la subasta.

Se ha solicitado Moratoria de Lanzamiento en 14 casos, habiendo sido denegada en uno de ellos, que se consiguió el alquiler social. Las otras 13 familias tienen concedida esta moratoria gratuita hasta el 15 de mayo de 2017, con posibilidad de prórroga.

Se ha solicitado la prórroga de moratoria de lanzamiento hasta 2020 con la nueva normativa RD 5/2017. De momento han concedido 6, estamos pendientes que nos contesten en los otros casos.

Se ha solicitado 90 veces el Código de Buenas Prácticas, y se ha refinanciado el crédito en 31 ocasiones. Si se cumplen los requisitos requeridos por ley, durante cinco años solo tendrán que pagar el 0,25 de los intereses. En estas ocasiones son entre 15 y 65 euros/mes durante cinco años, pudiendo amortizar capital. A veces también se amplía el crédito otros cinco o diez años, para que una vez finalizado el periodo de carencia, no se incremente la cuota.

Además se han acordado 3 refinanciaciones distintas a la del Código de Buenas Prácticas, por no cumplir las familias los requisitos exigidos en el R.D.

Se han cerrado con el banco 9 acuerdos de Venta a Terceros. Esto es que la persona vende la vivienda a precio de mercado y la entidad financiera le condona el 100% del resto de cantidad que quedara a deber. Este último mes una condonación de casi 100mil €.

Se han realizado 17 daciones en pago.

19 familias se han puesto al día en el pago, la gran mayoría debido a una ayuda de emergencia tramitada desde servicios sociales.

Se han conseguido una quita para 7 personas: una de hasta 40%, el resto de 20%, 15%.

Se ha tramitado bajadas importantes de tipo de interés a 7 personas.

Se han tramitado negociaciones con las entidades de 26 condonaciones de deuda, previa entrega de llaves, ascendiendo la suma de las cantidades a unos casi 550.000€.

14 hipotecarias: 78.000€, 59.500€, 74.000€, 60.000€, 53.199€, 57.000 €, 78.000€, 68.000€, 46.000€, 90.000€, 78.000€ (+5000€ que le aportan), 12.000€ y dos que fueron conseguidas pero rechazadas a cambio de quedarse en la casa de 140.000 €, 90.000 €.

Se han tramitado 10 exenciones de plusvalía.

Además se ha mediado con algunas entidades el pago impuestos municipales y otras cargas de la vivienda que en escritura pública, la entidad se había comprometido a abonar.

Se realiza asesoramiento a personas que habiendo sido ejecutadas o entregado su vivienda en dación en pago, se les está reclamando desde Hacienda el pago de la plusvalía.

Antes de la aprobación del Real Decreto Ley 1/2017, de 20 de enero, se han ganado 5 reclamaciones de Clausula Suelo.

Actualmente se está apoyando a unas 14 familias a su reclamación. La generalidad de las clausulas suelo se llevan a cabo desde la Oficina de Consumo.

Se han conseguido 7 alquileres sociales por parte de los bancos, varios con expedientes de lanzamiento inminentes.

Devolución de 3 plusvalías por dación de pago. Después de hacer el seguimiento e instar la devolución, se ha conseguido que el Ayuntamiento proceda a la devolución de plusvalía generada por dación en pago de dos expedientes. Actualmente se está tramitando otros 3 expedientes de devolución de plusvalía.

Se ha pactado 11 reducciones del tipo de interés.

De los casos en los que se ha mediado desde esta oficina, se ha resuelto satisfactoriamente la situación de más de 47 avalistas, la mayoría de ellos de manera indirecta, al solucionar la situación en la que se encontraba el crédito, e incluso en algunos casos, se ha acordado directamente su desvinculación del préstamo.

En relación a los expedientes de arrendamiento:

De los 119 expedientes de arrendamiento.

Más del 50% se encuentran en situación de impago y un 32.25% acuden ya con fecha de lanzamiento.

De los 119 expedientes de arrendamiento, 21 pertenecen a Encasa Cibeles, 10 de ellas con la fecha de la vista y lanzamiento.

Se ha mantenido reuniones con la dirección de la empresa, para presionar acuerdos de no lanzar a las familias.

Se ha negociado todos los casos, suspendidos todos los lanzamientos.

Se ha realizado 96 mediaciones en casos de arrendamiento y ocupación.

78 expedientes de Alquiler con opción a compra, pertenecientes a Fidere (tres promociones, Testa, Inmocam, Aldesa Home)

Se han atendido las problemáticas individuales, se han mantenido reuniones grupales con los vecinos/as. Se han mantenido reuniones con las direcciones de las empresas.

Se ha realizado un documento jurídico de análisis de cláusulas abusivas de los nuevos contratos de arrendamiento que se ha colgado en la web municipal y remitido a los representantes de las empresas y colectivos de vecinos.

DESDE EL AREA DE TRABAJO SOCIAL:

Se han realizado 120 derivaciones a servicios sociales municipales.

Se han solicitado 78 ayudas de emergencia, algunas concedidas de hasta 3.500€.

Se ha solicitado desde servicios sociales 24 familias la Renta Mínima de Inserción a personas sin recursos económicos que han agotado todas las prestaciones.

Se ha derivado a EMPESA a más de 95 personas (ya que a veces se ha derivado a varios miembros de la unidad familiar) con protocolo de derivación a los talleres de orientación laboral.

Más de 30 personas han encontrado empleo, apoyadas en la búsqueda desde los recursos de empleo del Ayuntamiento.

Se ha realizado MEDIACION FAMILIAR en más de 46 casos, donde las parejas estaban divorciadas o en proceso de separación y en 7 casos donde existe situación de violencia de género. Además también cuando existían mas deudores hipotecarios o avalistas, como tíos/as, sobrinos/as, suegros/as y padres, madres y ha habido que apoyarles para llegar a un acuerdo, no siendo esto en ocasiones sencillo.

Se han realizado 64 informes sociales dirigidos a: Entidades Bancarias, Juzgados, Agencia de Vivienda Social.

Se han solicitado 39 viviendas del IMS, y han sido adjudicadas 8

Se ha apoyado en la solicitud de vivienda de emergencia social de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid a 55 personas: 2 ya han sido adjudicadas

Se han solicitado 24 alquileres sociales a entidades bancarias y se han aprobado 11, estando otros 13 en tramitación.

En segundo lugar, desde el INSTITUTO MUNICIPAL DEL SUELO SA se han cedido 22 viviendas al área de servicios sociales para su gestión y puesta a disposición de las personas que desde esa concejalía se entendía estaban en situación de mayor necesidad y vulnerabilidad.

Así mismo se han cedido 7 viviendas a dicha concejalía para la atención a personas refugiadas.

Además el Ims tiene en la actualidad viviendas en alquiler, con alquileres que de media tienen una renta aproximada de 350€

Así mismo se han llegado a 35 acuerdos de con la concejalía de bienestar social para personas que según la evaluación realizada por las trabajadores sociales de esa concejalía no podían hacer frente al pago de los alquileres.

En tercer lugar, desde la concejalía de urbanismo y vivienda se han mantenido junto al resto de portavoces reuniones con las entidades financieras con más presencia en la ciudad como por ejemplo Bankia, Caixabank, Abanca, BBVA etc, en aras a lograr acuerdos que lograsen paralizaciones de desahucios, puesta a disposición del ayuntamiento de viviendas procedentes del banco social de viviendas etc.

Además ante la difícil situación generada con los denominados fondos buitres, que han comprado bloques enteros de viviendas, más de 700 a día de hoy, en régimen de alquiler con opción de compra se ha mantenido a raíz de una moción aprobada por el pleno de la corporación contactos con los afectados y se han atendido a 78 personas desde la oficina de la vivienda.

Es preciso que se tenga en cuenta que estas viviendas se construyeron sobre suelo vendido por el consorcio Móstoles Sur a empresas que posteriormente las han vendido en bloque a estos fondos. Es importante resaltar que el precio del suelo, cuando se vendió por dicho organismo era un precio de suelo limitado dado el carácter de vivienda de protección que iba a construirse en el mismo sin embargo 7 años después se pretenden tanto vender como alquilar estas viviendas a precio o renta libre.

Ante esta situación además del asesoramiento personalizado desde la oficina de la vivienda se ha redactado en coordinación con los servicios jurídicos de consumo un escrito que se ha facilitado a los vecinos afectados dirigido al comité de peticiones de la Unión Europea referido a esta cuestión, del siguiente tenor literal:

“

ASUNTO QUE SE TRASLADA AL CONOCIMIENTO DE ESE COMITÉ:

POSIBLE VULNERACIÓN DE NORMATIVA ESPAÑOLA APLICABLE EN EL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID DE LA NORMATIVA COMUNITARIA.

ANTECEDENTES

Los Planes de Vivienda de las distintas administraciones han venido contemplando la posibilidad de alquiler con opción de compra de viviendas de protección oficial (pública).

Estas viviendas han sido alquiladas dejando determinado en sus contratos, aspectos como la renta, el porcentaje de renta a descontar en caso de ejercer la opción de compra y el plazo para ejercer esa opción de compra. Sin embargo, se ha generado controversia sobre el precio de la opción de compra.

Los contratos no determinan directamente dicho precio, si bien establecen criterios y/o coeficientes para su determinación o bien quedan supeditados a la distinta normativa que regula los precios máximos de venta.

Y aquí surgen los primeros problemas y es que los contratos observados refieren al precio máximo que se calcula conforme a la legislación aplicable a cada plan y sus coeficientes correctores. Esta normativa ha cambiado, generando agravios comparativos por los cambios del coeficiente corrector de referencia (aspecto que pasaremos a explicar más adelante).

Las principales normas reguladoras que han venido regulando estos planes y coeficientes en los últimos años son:

- DECRETO 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid
- Orden 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda, por la que se adecúan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y su modificación por Real Decreto 14/2008, de 11 de enero.
- Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.
- DECRETO 59/2013, de 18 de julio de 2013, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio, y otras normas en materia de vivienda

Asimismo, los textos de las cláusulas que vinculan el precio de venta de la opción de compra, transcriben muchas veces literalmente la legislación establecida al efecto, sin embargo no es fácilmente comprensible para el ciudadano medio, que tenga que multiplicar un precio máximo que aparece en un anexo al contrato, por un

coeficiente establecido en otra cláusula, o escudriñar en legislación vigente la fórmula del cálculo.

Aunque el precio no estaba directamente determinado, y sí están los criterios para llegar a su determinación, la literalidad con la que se ha referenciado a la norma, su lenguaje y la falta de un ejemplo ilustrativo, no facilitan su comprensión. Por lo que esta cláusula no es todo lo sencilla, clara y transparente que se desearía para afectar a un concepto clave, como es el precio de la opción de compra.

Así mismo, el precio final podría llegar a considerarse fuera de mercado y NO se observa que los coeficientes de aplicación fluctúen arriba y abajo de forma paralela al precio de vivienda libre, y no queda acreditado un criterio objetivo desarrollado en las legislaciones que los han hecho cambiar. En este sentido podría llegar a considerarse la medida como arbitraria en lugar de discrecional. La exposición de motivos del Decreto 59/2013 nada dice sobre esta cuestión, ni sobre los motivos que amparan esta normativa.

Y es que el precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial ha sido controvertido desde hace tiempo y en especial la interpretación de la Comunidad de Madrid sobre la aplicación de los coeficientes respecto de las normativas mencionadas.

Entre los antecedentes observados podemos hacer mención a la contestación reciente (octubre de 2016) que la Comunidad Autónoma de Madrid ha dado a la consulta de la Oficina de Consumo de esta Corporación que ha recibido varias consultas y reclamaciones en referencia al coeficiente corrector y el precio máximo de aplicación. (Ver documento adjunto)

Así la Comunidad informa que el cálculo del precio de venta de las viviendas con protección pública para arrendamiento con opción compra calificadas al amparo del Decreto 11/2005, de 27 de enero se ajustará a los términos establecidos en la Disposición Adicional Octava del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio, introducida por Decreto 59/2013, de 18 de julio de 2013, del Consejo de Gobierno, de conformidad con lo cual:

“b) El precio máximo de venta de la vivienda será el resultado de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil que figure en la calificación definitiva de la vivienda, por el coeficiente de actualización que se establezca en la normativa autonómica reguladora de la financiación cualificada en

materia de vivienda y minorar de la cantidad resultante el 50 por 100 de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de renta”.

Respecto a la referencia hecha en dicho precepto a la “normativa reguladora de la financiación cualificada”, y tratándose de viviendas con protección pública para arrendamiento con opción compra calificadas al amparo del Decreto 11/2005, de 27 de enero, a las que no les sea de aplicación la Orden 116/2008, de 1 de abril, esta ha de entenderse referida al Decreto 12/2005, de 27 de enero, por el que se regulan las ayudas económicas a la vivienda en la Comunidad de Madrid (Plan de Vivienda 2005-2008), al ser la normativa vigente en el momento de concederse la calificación provisional de dicha promoción (abril de 2007), que fija el régimen jurídico al que va a quedar sometida la promoción. Así, el artículo 11.2 del citado Decreto 12/2005, de 27 de enero, establece:

“Cuando se trate de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción Compra, el precio de venta de la vivienda en el momento de ejercerse la opción compra, será el resultado de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil que figure en la calificación definitiva de la vivienda, por coeficiente de actualización que será igual a 2 y minorar de la cantidad resultante el 50 por 100 de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de renta”.

La normativa regula el precio máximo legal de venta, no estableciendo limitación a la venta si se realiza por precio inferior al establecido.

Por otra parte cabe observar, la recomendación que el Defensor del Pueblo realizó, en 04/07/2014, a la Consejería para que promoviera la modificación de la normativa sobre el precio máximo de venta de las viviendas protegidas para evitar agravios comparativos entre los adjudicatarios de viviendas correspondientes a distintos planes. (Ver documento adjunto).

En concreto existe un posible agravio comparativo entre el Plan Joven 2005-2008, el Plan 2009-2012. La razón está en que para ejercer la opción de compra por los adjudicatarios del Plan 2005-2008 se aplica un coeficiente de actualización del 2 del precio máximo de venta por metro cuadrado útil que figure en la calificación definitiva, mientras que en el Plan 2009-2012 el coeficiente es de 1,5.

Esta diferencia viene amparada por la normativa, así el artículo 11.2 del Decreto 12/2005, establece el coeficiente, que regula las ayudas económicas a la vivienda de la Comunidad de Madrid para 2005-2008. Por otra parte la disposición adicional octava del Reglamento de viviendas con protección pública de la Comunidad

de Madrid (Decreto 74/2009) establece en su apartado 3.b que el precio máximo de venta de la vivienda, para las de protección pública en arrendamiento con opción de compra calificadas al amparo del Reglamento de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid (Decreto 11/2005, el caso de la interesada) será el resultado de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil que figure en la calificación definitiva de la vivienda, por el coeficiente de actualización que se establezca por la normativa autonómica reguladora de la financiación cualificada en materia de vivienda, y minorar de la cantidad resultante el 50 por 100 de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de renta. Reenvía así de manera clara al Decreto 12/2005. El régimen del ejercicio de la opción a compra de las viviendas calificadas con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto 59/2013, que modifica el Decreto 74/2009, es sensiblemente diferente ya que el coeficiente es como máximo del 1,5. La exposición de motivos del Decreto 59/2013 nada dice sobre esta cuestión, ni sobre los motivos que amparan la modificación normativa.

“RECOMENDACIÓN

Modificar el apartado 3.b de la disposición adicional octava del Reglamento de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio, en el sentido siguiente:

b) El precio máximo de venta de la vivienda será el resultado de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil que figure en la calificación definitiva de la vivienda, por el coeficiente de actualización que corresponda según el artículo 24.3.c de este Reglamento, y minorar de la cantidad resultante el 50 por 100 de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de renta.”

Lo que venía a pedir el Defensor del Pueblo era que se aplicaran los siguientes coeficientes:

- 1,3 veces si la opción de compra se ejerce entre el segundo y el quinto año.
- 1,4 veces si la opción de compra se ejerce transcurrido el sexto año.
- 1,5 veces si la opción de compra se ejerce transcurrido el séptimo año.

En lugar de aplicar un coeficiente de 2 que en su opinión genera un agravio comparativo. Considerándose necesaria una modificación de la norma, ya que no se encuentra justificación alguna para aplicar dicha diferenciación.

HECHOS

Sobre la base de lo dispuesto en el **artículo 47 de la Constitución Española** que recoge el Derecho a una vivienda digna, se aprueba en el ejercicio de sus competencias por parte de la Comunidad de Madrid la **Ley 9/2003, de 26 de marzo de Protección Pública de la Vivienda de la Comunidad de Madrid** cuya finalidad es el *“establecimiento de medidas específicas para fomentar el acceso a la vivienda protegida de la comunidad de Madrid”* (Exposición de Motivos).

La razón de la aprobación de dicha norma se contiene en la **Exposición de Motivos**: *“...exigencia social y jurídica de hacer efectivo el principio social que establece el artículo 47 de la Constitución que reconoce el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, la conveniencia de satisfacer necesidades no cubiertas por las viviendas de protección oficial pese a su indudable relevancia y la posibilidad de la Comunidad de Madrid destine recursos a estos fines ha conducido a la creación de un régimen de vivienda distinto de los que existen en la actualidad, la vivienda con protección pública”*.

En desarrollo de esta norma se dicta el **Decreto 11/05 de 27 de enero por el que se aprueba el Reglamento de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid, (sustituido posteriormente por el Decreto 74/09, de 30 de julio)**.

El primero en su **artículo 19** relativo al arrendamiento con opción a compra, establece:

En el caso de Viviendas con Protección Pública para arrendamiento con derecho de opción de compra sobre las mismas, el ejercicio de dicha opción se atenderá a las siguientes condiciones:

a) El inquilino podrá ejercer la opción de compra una vez la vivienda haya estado destinada al régimen de arrendamiento durante siete años a contar desde su calificación definitiva.

b) El precio de venta de la vivienda será el resultado de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil que figure en la calificación definitiva de la vivienda, por el coeficiente de actualización que se establezca por la normativa autonómica reguladora de la financiación cualificada en materia de vivienda, y minorar de la cantidad resultante el 50 por 100 de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de renta. ([2])

c) Adquirida la vivienda, durante los tres años siguientes, su titular no podrá enajenarla en segunda o posterior transmisión por precio superior al establecido por metro cuadrado de superficie útil para la Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB) que se califique provisionalmente en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o ámbito intraurbano. Dicha limitación se hará constar expresamente en la escritura de compraventa, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

El **Plan de Vivienda 2005 – 2008** de la Comunidad de Madrid aprobado por **Decreto 12/2005, de 27 de enero** establece los requisitos de acceso a las Viviendas con Protección Pública de nueva construcción calificadas al amparo del Reglamento anterior, así como un sistema de ayudas económicas para su adquisición.

En concreto en el **artículo 11**. Rentas máximas de las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento y ejercicio de la opción de compra determina:

“...2. Cuando se trate Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra, el precio de venta de la vivienda en el momento de ejercerse la opción de compra, será el resultado de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil que figure en la calificación definitiva de la vivienda, por un coeficiente de actualización que será igual a 2 y minorar de la cantidad resultante el 50 por 100 de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de renta”.

Sobre la base de dicho Plan de Vivienda y bajo el auspicio de la Comunidad de Madrid se promueven viviendas en régimen de alquiler con opción a compra en el municipio de Móstoles por parte de la empresa Testa. Dichas viviendas son adjudicadas por sorteo a solicitantes siendo entregadas las llaves por las autoridades de la Comunidad de Madrid y municipales en junio de 2010, fecha en que finaliza la construcción. Los afortunados adjudicatarios firman un contrato de arrendamiento por 7 años con opción a comprar la vivienda en 2017.

Durante los años en los que se mantiene el régimen de arrendamiento España sufre una gran crisis que provoca un descenso considerable y generalizado del precio de la vivienda. **Tal es así que mediante Decreto 59/2013** se reduce el coeficiente de actualización a 1,5.

Transcurridos los siete años de duración del periodo de arrendamiento y llegado por lo tanto el momento de acceder a la compra de la vivienda siendo la norma aplicable el **Decreto 12/2005**, el precio máximo de las viviendas es el resultante de aplicar al precio del suelo determinado el coeficiente de actualización 2 lo que significa multiplicar por dos el precio del suelo. El resultado son unas cuantías máximas que sitúan el precio de las viviendas muy por encima del precio de mercado de una vivienda libre de las mismas características lo que supone la imposibilidad de obtención de financiación al considerar las entidades bancarias que el precio pedido por la empresa propietaria es muy superior al valor de tasación de las viviendas frustrando con ello la finalidad para la que se construyen dichas viviendas, máxime cuando, en caso de no optar a la compra, el interesado pierde el 50% de lo pagado (ya que en caso de opción se aplica dicho 50% al precio de la vivienda) y que se pone fin al régimen de protección por lo que la empresa propietaria puede pasar a venderlas o arrendarlas sin los límites que impone la protección pública; y en particular vulnerando el espíritu de la **Ley 9/2003, de 26 de marzo de Protección Pública de la Vivienda de la Comunidad de Madrid**, amén de un agravio comparativo con respecto a quienes puedan acogerse a la regulación prevista en el **Decreto 59/2013**.

Acerca de esta cuestión se emitió por parte del **Defensor del Pueblo español el 04/07/2014** una recomendación dirigida a la Comunidad de Madrid para que promoviese la modificación normativa sobre el precio máximo de las viviendas protegidas para evitar agravios comparativos entre los adjudicatarios de las viviendas correspondientes a los distintos planes. Dicha recomendación fue rechazada.

VULNERACION DE LA NORMATIVA COMUNITARIA

El apartado 3 del Artículo 54 de la Carta de los Derechos fundamentales de la Unión Europea (2000/c 364/01) regula el derecho a una ayuda social y de vivienda estableciendo: *“La Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquéllos que no dispongan de recursos suficientes según las modalidades establecidas en el Derecho de la Unión y por las legislaciones y prácticas nacionales. Estos dos derechos se reconocen con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza”.*

La ratificación del **Tratado de Lisboa** por los Estados Miembros entró en vigor el 1 de diciembre de 2009, como resultado de la implementación de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea (Artículo 6 del Tratado)

El apartado transcrito toma su inspiración de la **Carta Social Europea revisada en 1966** (entrada en vigor en 1999) y en particular de su artículo 31.- **El derecho a la vivienda:**

“Para asegurar el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda, los Estados Partes se comprometen a adoptar las siguientes medidas:

- 1. **promover el acceso a la vivienda en estándares adecuados;***
- 2. **prevenir y reducir la situación de las personas sin hogar con el objetivo de su eliminación gradual;***
- 3. hacer accesible el precio de la vivienda a quienes no disponen de recursos adecuados”.***

En 2007, el **Parlamento Europeo adoptó el Informe Andrea sobre vivienda y política regional**. Entre otros, el Parlamento estableció:

“Art. 3 Se pide la implementación, a nivel europeo, de una serie de indicadores de calidad que definan el concepto de “vivienda adecuada

Art. 4 Se señala la importancia de que la UE adopte la carta europea de vivienda basada en el trabajo del Interggrupo de Vivienda Urbana del Parlamento y que la Carta sea aprobada por los grupos políticos representados

Art. 5 Insiste en la necesidad – en el contexto de la Estrategia de Lisboa- de fortalecer los beneficios del derecho a la vivienda y de otros derechos sociales, para que la movilidad de trabajadores pueda convertirse en una realidad«

Art. 6 Espera que los tomadores de decisiones a nivel local y nacional adoptaran medidas para ayudar a los/as jóvenes a conseguir su primera casa

Art. 22 Espera que, en el contexto de la revisión de los reglamentos que rigen la política de cohesión prevista en 2009, el debate se reabrirá en la ampliación del acceso a los fondos comunitarios para la renovación de vivienda social para todos

los Estados Miembros para ahorrar energía y proteger el medio ambiente, que está prevista actualmente sólo para ciertos países (...)

Es de particular importancia la **Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Sala tercera) de 10 de septiembre de 2014** dice en el apartado Sobre la admisibilidad de las cuestiones prejudiciales número 65: *“En el Derecho de la Unión, el derecho a la vivienda es un derecho fundamental garantizado por el artículo 7 de la Carta...”*

CONCLUSIONES

En nuestra opinión la determinación de un elemento corrector definitorio del precio de la vivienda con protección pública destinada a alquiler con opción a compra que da lugar a que dicho precio sea el resultado de multiplicar el valor del suelo por dos arrojando un resultado muy por encima del precio que correspondería a una vivienda de estas características es una actuación arbitraria por parte de la Administración responsable al no existir en la Exposición de Motivos de la norma ninguna justificación relativa a la conveniencia de establecer un índice corrector tan elevado ni valoración alguna sobre el impacto que dicha medida pueda suponer. Por lo tanto creemos que la Comunidad de Madrid en este caso ha traspasado los límites de la discrecionalidad a la hora de definir los aspectos reguladores de la vivienda protegida para entrar de lleno en la arbitrariedad contraviniendo, por ende, la política y normativa europea en este ámbito.

En virtud de lo expuesto rogamos se sirvan a admitir este escrito teniendo por presentada QUEJA ANTE EL COMITÉ DE PETICIONES DE LA COMISIÓN EUROPEA y en base a su contenido se emita Resolución determinando la contradicción de la norma española con la normativa comunitaria con adopción de las medidas que procedan.

Móstoles, de julio de 2017”

En cuarto lugar, se han mantenido reuniones y encuentros con la SAREB, que no se han plasmado en un convenio de cesión de viviendas dado el escaso número de las mismas que se planteaba ceder al ayuntamiento: en el último borrador eran 2 o 3 viviendas libres, las cuales había que pagar al 50 % su arreglo así como pagar una renta a dicha sociedad.

En quinto lugar, desde el IMS SA se ha seguido una política de cercanía a sus más de 500 inquilinos, iniciándose una ronda de visitas a todas las viviendas para comprobar su estado y necesidades, todo ello teniendo en cuenta la precaria situación económica de dicha sociedad municipal con más de 12 millones de euros de deudas declaradas por sentencias referidas a obras ejecutadas y no pagadas por el equipo de gobierno del partido

popular, encontrándonos con un volumen de impagos de 800.000€ en concepto de alquileres, realizándose una tarea de seguimiento con las personas incursas en esa situación, de forma que se distingue a la hora del ejercicio de acciones judiciales para el cobro, las personas que NO pueden pagar de las que NO QUIEREN PAGAR.

Esto ha propiciado que se hayan recuperado para la ciudad y los ciudadanos de Móstoles más de 20 viviendas ocupadas o en las cuales residían personas que pudiendo pagar no querían hacerlo.

En sexto lugar, se han mantenido reuniones y contactos con la dirección general de vivienda de la comunidad de Madrid, reuniones tendentes a lograr: 1.- modificación de criterios que los fondos buitres emplean a la hora de vender o alquilar las viviendas al llegar a los 7 años fijados como término para su compra o realquiler, más en concreto se ha solicitado la derogación del coeficiente de actualización 2 o 1,5 que duplica el precio de compra de las viviendas así como se ha solicitado un plazo progresivo para la aplicación de la renta libre a las viviendas en alquiler.

Así mismo se ha solicitado una mayor agilidad en la concesión de las viviendas de emergencia social que la agencia de la vivienda social posee en Móstoles.

En séptimo lugar, que NO SE HA HECHO? Permitir comportamientos antisociales como por ejemplo ocupaciones de viviendas públicas muchas veces amparadas en mafias que cobran por abrir la puerta de las mismas, viviendas en algunos casos con moradores legales y que al ser ocupadas se estaba privando de su uso a personas CON VERDADERA NECESIDAD DE TENER UNA VIVIENDA, UN TECHO.

Tampoco se ha querido NUNCA forzar las situaciones de forma que se SE evita EL LANZAMIENTO DE NINGUNO DE LOS USUARIOS DE LA OFICINA DE LA VIVIENDA.

Se ha buscado siempre dar soluciones legales, factibles, realistas, sin lanzar a la gente a abismos que les provoquen innecesarios sufrimientos y vanas esperanzas.

Tampoco se ha seguido la línea de otras ciudades en las que se compran edificios ocupados con dinero público para permitir continuar con una

situación que entendemos no soluciona para nada el problema de la vivienda.

Lo que SI SE HA HECHO ES UN TRABAJO SERIO, RIGUROSO, CONSISTENTE Y RESPONSABLE, intentando dar SOLUCIONES REALES A UN PROBLEMA IMPORTANTE COMO ES EL DE LA VIVIENDA Y SU PÉRDIDA, UN DRAMA.

Es por ello que se debe distinguir entre que lo que se haya hecho desde esta concejalía, que no GUSTE al concejal dimisionario, y otra muy diferente es que no se haya hecho nada. Es muy injusto realmente, además, dado que desde su posición de concejal durante estos dos años se podían haber planteado iniciativas en esta u otra materia, cosa que NO se ha hecho.

En cualquier caso le deseamos la mejor de las suertes al Concejal Astudillo a pesar de lamentar profundamente su injusto juicio y equivocado diagnóstico de una realidad que como se puede comprobar desde luego no coincide para nada con la verdad, dejando claro además que no creo en las superioridades morales ni desde luego se va a permitir que nada ni nadie nos intente colocar en un plano inferior que no nos corresponde.