



Ecologistas en Acción Comunidad de Madrid  
C/ Peñuelas, 12. Local izq. 28005 Madrid  
Tel. 915 312 739  
madrid@ecologistasenaccion.org  
www.ecologistasenaccion.org/madrid

A la Directora General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras del gobierno de la Comunidad de Madrid

## **ALEGACIONES AL TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICAS, POR QUINCE DÍAS, SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO DEL CONSEJO DE GOBIERNO POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

### **EXPONEMOS:**

Que como viene siendo habitual, el gobierno de la Comunidad de Madrid actúa como si considerara los trámites de información pública y alegaciones una concesión y no un derecho ciudadano que se debe garantizar.

Que la directora general responsable ha abierto un plazo de alegaciones de solo quince días para un proyecto de Decreto de tanta importancia como el que regulará las Viviendas de Protección Pública en la Comunidad de Madrid.

Que este trámite de información pública se ha hecho incluyendo en el mismo el período vacacional de Semana Santa, puesto que concluye el día 8 de abril.

Que como venimos recordando en nuestras alegaciones, abrir un período de información pública en un período habitual de vacaciones de muchas personas es una práctica que busca, de manera consciente, entorpecer las obligaciones de transparencia y participación pública establecidas en la legislación.

Que Ecologistas en Acción de la Comunidad de Madrid hemos venido denunciando esta práctica de organismos del gobierno de la Comunidad de Madrid, Ayuntamientos y gobierno central.

En este sentido, el Comité de Cumplimiento del Convenio de Aarhus<sup>1</sup> ha señalado en varias ocasiones que la celebración de períodos de información pública durante épocas vacacionales puede vulnerar los principios de participación pública efectiva establecidos en el Convenio, particularmente en lo referido al artículo 6 (sobre participación en decisiones ambientales) que dice que los plazos de participación deben ser lo suficientemente largos para no verse anulados por períodos vacacionales, y el artículo 8 (acceso a la justicia ambiental). En el caso ACCC/C/2008/32 (España, 2011) el Comité señaló que los plazos de participación pública no deben fijarse en períodos vacacionales, ya que esto puede limitar la capacidad de la sociedad civil y el público interesado para participar de manera significativa y advirtió que tales prácticas resultan contrarias al espíritu del Convenio. Del mismo modo, en el Caso ACCC/C/2015/128 (Unión Europea, 2017), tras criticar que algunos procesos de consulta pública en la UE se realizaban en períodos de baja actividad (verano), lo que podía restringir la participación efectiva, el Comité recomendó evitar plazos que coincidan con vacaciones para garantizar una participación inclusiva y equitativa. La Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, participación

---

<sup>1</sup> El *Instrumento de Ratificación del Convenio sobre el acceso a la información, la participación del público en la toma de decisiones y el acceso a la justicia en materia de medio ambiente, hecho en Aarhus (Dinamarca), el 25 de junio de 1998*, fue publicado en el BOE del 16 de febrero de 2005, por el Estado español

pública y acceso a la justicia en materia de ambiente, exige que los plazos de participación sean suficientes y adecuados. De este modo, tanto el Convenio de Aarhus (art. 6.3) como la Ley 27/2006, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente exigen que los procesos de participación se realicen de manera que el público tenga "una oportunidad real" de intervenir, con plazos razonables que permitan una preparación adecuada. Para evitar esas prácticas, que consideramos fraudulentas desde el punto de vista democrático, hemos solicitado al Congreso que los períodos vacacionales sean declarados inhábiles a efectos del cómputo de los plazos administrativos, coincidiendo con la propuesta de Proposición No de Ley dirigida al Congreso por el Colegio de Abogados y Abogadas de la Comunidad de Madrid de declarar inhábil a estos efectos el mes de agosto.

Que, además, en las audiencias concedidas durante en anterior período de consulta previa, tal como aparece en la Memoria, se mantuvieron reuniones con representantes del sector inmobiliario y de los grandes propietarios de viviendas, mientras se excluía a entidades sociales como la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos, el Sindicato de Inquilinas, las Asambleas de la Vivienda, la Plataforma de Afectados/as por las Hipotecas, etc.

### **SOLICITAMOS:**

Por estas razones, mediante el presente escrito, instamos la directora general a reabrir el período de información pública:

- Porque quince días es un tiempo insuficiente para analizar y alegar a un proyecto de Decreto de tanta complejidad y efectos.
- Porque este período de información pública se ha hecho coincidir con un tiempo de vacaciones muy arraigado.

### **Y PLANTEAMOS LAS SIGUIENTES ALEGACIONES AL PROYECTO DE DECRETO DE REGLAMENTO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID:**

#### **ALEGACIONES DE CARÁCTER GENERAL, PLANTEANDO LA RETIRADA DEL PROYECTO DE DECRETO:**

##### **1. Un proyecto de Decreto que no parte de un análisis sobre el fracaso de la política de viviendas de protección pública y de la ausencia de una política efectiva de viviendas públicas en alquiler social en la Comunidad de Madrid**

Desde Ecologistas en Acción y desde la lógica elemental, entendemos que para plantearse cualquier cambio normativo es imprescindible hacer previamente un balance sobre la situación que se pretende abordar, para desde los problemas detectados valorar las posibles alternativas.

En este caso el proyecto de Decreto con el que se pretende regular el acceso a las viviendas de protección pública (en adelante VPP) en la Comunidad de Madrid, a través de su reglamento, carece de ese balance y de análisis cualitativos y cuantitativos sobre cómo han venido funcionando este modelo de vivienda y el conjunto de políticas de vivienda del gobierno autonómico, si ha servido para paliar el problema de acceso a la vivienda para los sectores más necesitados, si se plantea un horizonte determinado para solucionar este problema, después de **más de veinte años** de la aprobación del primer Reglamento (*Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 11/2005, de 27 de enero*) y de las posteriores regulaciones y cambios que se vinieron dando. Años después también de la vergonzosa venta de viviendas públicas a los fondos buitres y en un marco de apoyo político por el gobierno de la Comunidad de Madrid a los desahucios de agrupaciones familiares y personas vulnerables.

Sin ese balance, sin que se haya facilitado un estudio oficial sobre cuántas VPP se han construido en la Comunidad de Madrid en los últimos años, las zonas en las que se han construido y en las que no, las parcelas destinadas a VPP que siguen sin ser construidas y las razones de esos incumplimientos, la valoración de su distribución en la geografía de la Comunidad de Madrid y de su ubicación dentro de los núcleos urbanizados, los precios de venta o alquiler que han alcanzado y alcanzan, la proporción de viviendas en venta y en alquiler que se han puesto en el mercado, la demanda que se ha dado, la que se ha satisfecho y la que no, los niveles de renta de las personas o agrupaciones familiares que han accedido

a este tipo de viviendas, la relación entre sus costes de construcción y sus precios de venta, el análisis del fraude que han podido encubrir o de las vías o trucos que han permitido ventas a precios superiores a los fijados en las Órdenes anuales que fijan sus precios, el análisis del impacto y del fraude en sus ventas posteriores antes y después de que hayan transcurrido los años tras los que se permiten, etc., etc.

La carencia o la ocultación de ese balance y esos datos impide analizar el problema en base a antecedentes objetivos y, por tanto, lo que facilita que se aborde como debate en el que se ponen por delante tópicos fuertemente ideologizados y que en nuestra consideración falsifican conscientemente la realidad, para luego plantear normar las VPP con mayores sesgos clasistas y más favorecedores del entramado de los capitales inmobiliarios que la actual regulación.

Incluso, en el proyecto de Decreto se llega a plantear alegatos tan vacíos de contenidos y justificaciones como los siguiente, que aparecen en la Memoria de Análisis de Impacto Normativo:

*Con esta nueva normativa, se quiere ofrecer un elemento de unión y consenso entre las demandas de los ciudadanos, el derecho a una vivienda digna, la estimulación del sector promotor y constructor y una regulación jurídica adecuada, flexible, actual y clara, que garantice la efectividad de las políticas públicas de intervención en el mercado de la vivienda. Todo ello con objeto de cubrir la actual necesidad de aumento de parque de vivienda para satisfacer la demanda de creación de hogares.*

*(...) este decreto se justifica por razones de interés general, ante la necesidad de llevar a cabo una nueva regulación para adecuar el marco jurídico de la vivienda con protección pública a las **necesidades actuales de vivienda de la sociedad, derivadas de los cambios acaecidos** en el contexto socioeconómico actual, en atención a las demandas de los ciudadanos, el derecho a una vivienda digna, así como la estimulación del sector promotor y constructor, mediante la regulación de la vivienda protegida, de los derechos y obligaciones de promotores, propietarios y arrendatarios, estableciendo un procedimiento de calificación más ágil y simplificado.*

Estas afirmaciones se convierten en gratuitas si no se respalda con estudios independientes, estadísticas, sondeos de opinión, resultados de debates con la ciudadanía... y se dan por hechos constatados. Por lo que quedan en aseveraciones que dirigen el proyecto de Decreto al cumplimiento de un proyecto ideológico independiente de cualquier análisis de la situación: el de los intereses del entramado político-especulador y la afirmación propagandística de unas políticas crecentistas sin futuro.

Por otro lado, desde el gobierno de la Comunidad de Madrid se viene insistiendo en que el crecimiento demográfico en la Comunidad de Madrid impone la necesidad de medidas de expansionismo urbanístico y de aceleración de la construcción de viviendas, a través de cambios normativos ultraliberales y privatizadores, para presentar como solución un crecimiento urbano acelerado e ilimitado.

En este sentido tenemos que señalar que responsables del gobierno de la Comunidad de Madrid vienen exagerando y hasta mintiendo sobre los datos de crecimiento de población en nuestra región, para refrendar un proyecto ideológico-propagandístico de región-metrópoli a la que se asegura que se dirige nuestra región que, citamos textualmente, *se ha posicionado en el panorama internacional como una de las mayores conurbaciones del sur de Europa*. Región-metrópoli que se ha llegado a plantear en el horizonte del "Madrid de los diez millones".

Así, ha sido corriente en las comparecencias de cargos del gobierno de la Comunidad de Madrid en los últimos años, afirmar que la región crece en más de cien mil habitantes al año.

Por ejemplo, en la página o portal del gobierno de la Comunidad de Madrid, el Consejero de Presidencia, Miguel Ángel García Martín, hizo el siguiente malabarismo de cifras, el 23 de febrero de 2025:

*El consejero de Presidencia, Justicia y Administración Local, Miguel Ángel García Martín, ha presentado hoy en la sede de la viceconsejería de Justicia y Víctimas un análisis elaborado por la Dirección General de Reequilibrio Territorial, basado en los datos del Instituto Nacional de Estadística y el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid para el periodo 2019/25. El objetivo de este estudio es conocer el comportamiento demográfico de las 179 localidades de la región, cómo se distribuyen geográficamente y cuál ha sido su evolución en los últimos años.*

Según refleja este informe, desde 2019 la Comunidad de Madrid ha crecido en número de habitantes casi un 7% frente al 4% nacional (excluyendo la región). En el último año, ha alcanzado los 7,1 millones de personas (7.137.031), **lo que representa un incremento del casi +2% respecto a 2024 y se traduce en 135.316 nuevos residentes**. Es decir, 1 de cada 5 nuevos residentes en España elige la Comunidad de Madrid para vivir.<sup>2</sup>

Y más cercano en el tiempo, en la recientísima comparecencia del Viceconsejero de Medio Ambiente, Agricultura y Ordenación del Territorio, Rafael García González, el 17 de marzo de 2026 en sesión de la Comisión de Medio Ambiente, Agricultura en Interior de la Asamblea de Madrid, probablemente para hacer méritos ante sus superiores, aumentó esa cifra falsa de crecimiento afirmando que es de más de **140.000 personas**: ‘...región que, como bien saben ustedes, **crece en más de ciento cuarenta mil personas**’.



Sin embargo, la Comunidad de Madrid habría crecido en población en el año 2025 en **57.020 habitantes**, de acuerdo a los datos del Instituto Nacional de Estadística, INE. Cifra muy lejana de los ciento cuarenta mil que se han atrevido a difundir. Y mucho más lejana si se comparan las cifras de población que han dado esos responsables y que aparece en las tablas del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid al finalizar 2024 (7.137.031 habitantes) con los datos de población al finalizar 2025 que dio el INE (7.170.906 habitantes) lo que daría un crecimiento de población al finalizar el año 2025 de **33.875 habitantes**, el 25% del crecimiento que han proclamado esos responsables, sin que a la fecha hayan rectificado ese “error”.

En el siguiente cuadro, de elaboración propia, se pueden ver y comparar esos datos:

Crecimiento de población en la Comunidad de Madrid entre 2005 y 2026 (21 años)						
Años (Población a 1 de enero)	Población según INE	Población según IECM	Periodo considerado (años completos)	Promedio de crecimiento anual de población		Crecimiento en 2025 datos del INE (1/01 2026) en relación a los datos del IECM (1/01 2025)
				Según INE	Según IECM	
2026	7.170.906	-	2025 (1 año)	57.020	-	33.875
2025	7.113.886	(*) 7.113.886 7.137.031	2020-2024 (5 años)	66.799,6	71.428,6	
2020	6.779.888	6.779.888	2015-2024 (10 años)	67.689,2	70.003,5	
2015	6.436.996	6.436.996	2005-2024 (20 años)	57.487,15	58.644,4	
2005	5.964.143	5.964.143				

(\*): Población censada, según banco de datos Almudena, IECM.  
**INE:** Instituto Nacional de Estadística.  
**IECM:** Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

<sup>2</sup> <https://www.comunidad.madrid/noticias/2026/02/23/comunidad-madrid-aumenta-16-poblacion-municipios-menos-2500-habitantes-14-inferiores-5000>

<sup>3</sup> Captura de pantalla:

<https://mediateca.asambleamadrid.es:443/watch?id=YTEwZDdjZTUtM2E2OC00NDE3LTgyYjgtZmRjZWYyNzgzZWQw&start=4954>

Como se puede ver:

- En el pasado año 2025 la población creció, de acuerdo a los datos provisionales del INE, en **57.020** personas (ver imagen abajo), o en **33.875**, si atendemos a los datos declarados por el consejero y el viceconsejero que citamos más arriba y los comparamos con los datos del INE.
- En los últimos cinco años anteriores, la población ha crecido una media de **67.799,6** personas por año.
- En los últimos diez años anteriores, la población ha crecido una media de **67.689,0** personas por año.
- En los últimos veinte años anteriores, la población ha crecido una media de **57.487,2** personas por año.

1 de enero de 2026	
Todas las edades	
13 Madrid, Comunidad de	
Total	7.170.906

  

1 de enero de 2025	
Todas las edades	
13 Madrid, Comunidad de	
Total	7.113.886

**Por estas razones, alegamos que se debe retirar el proyecto de Decreto hasta que el gobierno de la Comunidad de Madrid elabore o, en su caso, haga público un balance detallado, con datos objetivos, del funcionamiento de las VPP en la Comunidad de Madrid en los últimos veinte años y de las necesidades de vivienda social asequible.**

## **2. Un proyecto de Decreto que oculta el fracaso de las políticas de VPP y del Plan Vive en la Comunidad de Madrid**

En los pronunciamientos cotidianos del gobierno de la Comunidad de Madrid y en los cambios legales que viene impulsando en materia de urbanismo y vivienda, se destaca el problema de la vivienda pero para utilizarlo como coartada para impulsar regulaciones y desregulaciones que están destinadas a favorecer el expansionismo urbano, lo que implica continuar sobrepasando la ya saturada capacidad de carga del territorio, el deterioro del medio natural y rural de nuestra Comunidad, la hipermovilidad insostenible, las contaminaciones y la producción de volúmenes inmanejables de residuos, etc., para impulsar el negocio de los capitales inmobiliarios. Pero sin resolver, y sin que se pretenda resolver, la falta de viviendas asequibles en régimen de alquiler, para los sectores más necesitados.

Estamos viendo, no solo con este proyecto de Decreto, una práctica normativa del gobierno de la Comunidad de Madrid, con las sucesivas leyes ómnibus, la puesta en marcha de la Aceleradora de Inversiones y de la Aceleradora Urbanística, el Anteproyecto de nueva Ley del Suelo (bautizándola para hacerla coincidir, cómicamente, con las siglas LIDER) etc., que está dirigida a favorecer la especulación con la vivienda y el suelo, poniéndose consciente y beligerantemente del lado de los capitales y fondos inmobiliarios, continuando así las políticas que han generado el problema de la vivienda para los sectores más necesitados.

Profundizar en medidas fracasadas no ha sido nunca el camino para convertirlas en medidas de éxito. Aunque siempre cabe la interpretación de que no ha sido un fracaso, sino un resultado consciente, para que la carencia de viviendas accesibles pueda seguir utilizándose como palanca político-ideológica a favor de la visión de que solo el continuo crecimiento podrá resolver los problemas que ese continuo crecimiento crea.

La constatación del fracaso de las VPP en la Comunidad de Madrid en cuanto a solucionar el problema de la vivienda asequible, en vez de llevar a una reflexión pública que implique a la ciudadanía en la búsqueda de soluciones sociales, lleva, en este proyecto de Decreto, a profundizar en los aspectos de su normación que han hecho precisamente que las VPP sean lo contrario a una alternativa de acceso a la vivienda de los sectores más necesitados.

Por otro lado, el Plan Vive, que se presenta como la bandera propagandística para facilitar el acceso a la vivienda a jóvenes y familias con ingresos medios, constituye un ejemplo paradigmático de la ausencia de enfoque estructural ante el problema de la vivienda asequible. Transcurridos más de seis años desde su puesta en marcha, el programa no solo no ha cumplido los objetivos anunciados, sino que ha visto reducida de manera significativa su previsión inicial de construcción (de 25.000 a aproximadamente 13.000 viviendas), consolidándose además como un modelo elitista, opaco y escasamente orientado al interés general, en el que la intervención pública se limita a facilitar suelo y condiciones ventajosas al sector privado sin una contrapartida proporcional en términos de acceso universal o refuerzo del parque público de vivienda.

En conjunto las políticas de vivienda impulsadas desde los gobiernos de la Comunidad de Madrid y también las VPP han ido encaminadas, no a crear un parque público y social residencial que garantizara las necesidades habitacionales de las personas y agrupaciones familiares, sino a favorecer el negocio inmobiliario y también a reafirmar un cambio cultural en el pensamiento de las personas, primando la propiedad sobre alquiler, convirtiendo la vivienda en un activo más del mercado y fomentando la ilusión de la que vivienda es una inversión para todos/as, a la vez que se dejaba el alquiler como una opción residual destinada sobre todo a la población que no podía adquirir una vivienda en propiedad. Políticas que como es patente no han solucionado sino agravado el problema de la vivienda, además de generar un doloroso rastro de ejecuciones hipotecarias y desahucios, y ahora una nueva burbuja de los precios de venta y alquiler de las viviendas.

**Por estas razones, alegamos que se debe retirar el proyecto de Decreto hasta que el gobierno de la Comunidad de Madrid realice y haga público un estudio detallado sobre si sus políticas de vivienda han contribuido o no a favorecer el acceso a la vivienda a los sectores más necesitados, como base indispensable para plantearse el cambio de políticas en función de un objetivo social y de interés general.**

### **3. Un proyecto de Decreto que se enmarca en la aprobación sucesiva y fragmentada de normas en que se ha embarcado el gobierno de la Comunidad de Madrid**

La estrategia seguida por el gobierno de la Comunidad de Madrid en torno a la vivienda, así como en otros aspectos conexos, como la ordenación del territorio y el urbanismo, se desarrolla a través de la aprobación sucesiva y fragmentada de decenas de normas, tramitadas muchas con carácter urgente para limitar aún más la participación real de la ciudadanía, generando un laberinto de excepciones normativas y atajos legislativos que dan vueltas al problema sin resolverlo.

La saturación y dispersión de normas parciales, como este proyecto de Decreto, genera un marco complejo y de difícil análisis e interpretación.

La alternativa a la cultura del enfoque parcial y de urgencia sería compendiar lo existente en una normativa clara que abarque, en este caso, todas las políticas de vivienda social.

Una normativa que establezca una política pública integral y coherente de vivienda, basada en la planificación a medio y largo plazo, el refuerzo del parque público, el respeto a la autonomía municipal, la protección del territorio y la participación efectiva de la ciudadanía, para garantizar el derecho a la vivienda en condiciones de equidad, sostenibilidad y justicia social. Frente a una sucesión de normas que están contribuyendo a consolidar un modelo en el que la vivienda se ha convertido fundamentalmente en un bien sometido a la “lógica del mercado”, que es la de los intereses de los promotores inmobiliarios. Una sucesión que encadena cambios normativos orientados a la reducción de costes y cargas para el sector promotor, lo que además de cambiar los objetivos fundamentales que tendría que tener una política de vivienda social, ha actuado en perjuicio del interés general y no ha sido eficaz para resolver el problema de acceso a la vivienda, como se puede constatar.

**Por estas razones, alegamos que se debe retirar el proyecto de Decreto hasta que el gobierno de la Comunidad de Madrid aborde de manera integral la normativa de las VPP y de la vivienda social en general.**

#### **ALEGACIONES DE CARÁCTER SUBSIDIARIO:**

#### **4. Un proyecto de Decreto que mantiene los altísimos precios de venta o alquiler de las VPP**

Un aspecto clave para poder considerar si las VPP tienen realmente un carácter social y apuntan a la dotación de viviendas asequibles para los sectores más necesitados, es el precio de venta o alquiler que se permite alcanzar a éstas.

En este sentido, este proyecto de Decreto (que no estaba previsto en el Plan Normativo de la legislatura 2023-2027), se configura como una pieza más del proyecto antisocial y antiecológico del gobierno de la Comunidad de Madrid, también en la medida en que no entra a rebajar los precios máximos de venta o alquiler de las VPP. Precios que **desde la fuerte subida de hasta un 79,5% del precio máximo por metro cuadrado que produjo la Orden de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, de 15 de febrero de 2024**, se han ido incrementando anualmente con el IPC, alcanzando precios que pueden llegar cerca del medio millón de euros y precios medios que estimamos por encima de los trescientos mil euros en una vivienda promedio, así como unos alquileres que se fijan en base a un porcentaje (5,5%) de los precios que se establecen por metro cuadrado, por lo que estaríamos hablando de alquileres que podrían estar entre 1.400 y 2.300 euros mensuales, más otros gastos que se autorizan en el proyecto de Decreto a cargo de las inquilinas.

Zona	Precio máximo por m <sup>2</sup> útil a enero 2024			Subida a enero de 2025 (2,8%)	Subida a enero de 2026 (2,9%)
	Precio en 2023	Precio en 2024	Incremento	Precio m <sup>2</sup> en 2025	Precio m <sup>2</sup> en 2026
Viviendas de protección pública de <b>precio limitado (VPPPL)</b>					
A	1.940,48 €	2.820,00 €	45,3%	2.898,96 €	<b>2.983,64 €</b>
B	1.576,64 €	2.430,00 €	54,1%	2.498,04 €	<b>2.570,48 €</b>
C	1.394,72 €	2.180,00 €	56,3%	2.241,04 €	<b>2.306,03 €</b>
D*	1.212,80 €	2.180,00 €	79,7%		
Viviendas de protección pública de <b>precio básico (VPPPB)</b>					
A	1.819,20 €	2.450,00 €	34,7%	2.518,60 €	<b>2.591,64 €</b>
B	1.478,10 €	2.110,00 €	42,8%	2.169,08 €	<b>2.231,98 €</b>
C	1.307,55 €	1.900,00 €	45,3%	1.953,20 €	<b>2.009,84 €</b>
D*	1.137,00 €	1.900,00 €	67,1%		

\* La zona D desapareció en 2024 y sus municipios pasaron a la C.

Evolución última de los módulos de las VPP. Elaboración propia, a partir de datos de las Resoluciones de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (BOCM)



El que sea una simple Orden de una Consejería, y por lo tanto un instrumento legal no sometido a debate y votación en la Asamblea de Madrid, el que fije este aspecto clave para poder considerar si las VPP en la Comunidad de Madrid tienen un carácter social es algo que tendría que corregirse.

En este sentido consideramos que se debería incluir un apartado en el que se fijaran los precios máximos por metro cuadrado de las VPP en base a criterios objetivables, como podría ser el valor catastral de viviendas semejantes, de tal forma que las VPP tuvieran unos precios no superiores al 50% de los precios de mercado (los valores catastrales tienen un coeficiente del 0,5 con referencia al precio de mercado, aunque en muchos casos se viene incumpliendo por parte del propio organismo estatal que los regula).

**Por estas razones, alegamos que se debe incluir en el proyecto de Decreto la regulación del precio máximo del metro cuadrado de las VPP en base a indicadores que hagan que ese precio (tanto de compra como de alquiler) no sobrepasen el 50% de los precios de mercado, de tal forma que las Órdenes de la Consejería competente que fijan esos precios se atengan a esta regulación general.**

**5. Un proyecto de Decreto que mantiene la ficción de las VPP de precio básico (VPPB) cuando los promotores impulsan casi exclusivamente las VPP de precio limitado (VPPL), las que pueden alcanzar los mayores precios**

El proyecto de Decreto mantiene la división de las viviendas de protección pública de régimen general en las dos categorías ya existentes:

Viviendas con **Protección Pública Básica (VPPB)** que pueden tener una superficie máxima construida de 110 m<sup>2</sup> o de 150 m<sup>2</sup> si están destinadas a familias numerosas, con acceso a personas con ingresos familiares que no excedan 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples IPREM, lo que en la actualidad (en la Comunidad de Madrid y tras aplicarle los factores de corrección que han normado para incrementar esas rentas), está entre los **57.760 €** anuales para una persona y los **66.000 €** para una agrupación familiar de seis o más miembros.

Viviendas con **Protección Pública Limitada (VPPL)** con superficie máxima construida de 150 m<sup>2</sup>, a las que pueden acceder personas con ingresos familiares que no excedan de 7,5 veces el IPREM lo que, en la actualidad, en la Comunidad de Madrid, está entre los **78.750 €** anuales para una persona y los **90.000 €** para una agrupación familiar de seis o más miembros.

<sup>4</sup> Como ejemplo cercano podemos considerar esta publicidad de VPPL en San Sebastián de los Reyes, en promociones que pueden tardar en construirse entre cinco y diez años en el Cerro del Baile, con precios desde 324.119 euros (a los que habría que añadir el IVA y otros costes de adquisición para los compradores/as)

La división entre estos dos tipos de VPP puede **a hacer ver que se promueven viviendas con carácter “más social”, que serían las VPPB**, que además de tener más limitaciones a las rentas máximas con las que se puede acceder a ellas, tienen unos precios por metro cuadrado inferiores, **y las VPPL, que están dirigidas claramente hacia personas y agrupaciones familiares con rentas medias y altas** y tienen unos precios superiores.

Además, en la medida en que no se norma en la legislación ni en el proyecto de Decreto porcentajes obligatorios de VPPL y VPPB, aunque se establezca la calificación del suelo en el que podrían construirse unas y otras, los promotores inmobiliarios, que son a su vez los que redactan e inician los instrumentos urbanísticos en los que se califican estos suelos (generalmente Planes Parciales) y que suelen ser aprobados inicialmente por las alcaldías sin mayores problemas, **hacen que las VPP que promuevan sean las que pueden alcanzar mayor precio, las Viviendas de Protección Pública Limitadas (VPPL) ya sea señalándolo así en los instrumentos urbanísticos o dejándolo de normar, para poder luego apostar por las VPPL, las más caras.**

**Por estas razones, alegamos que si se quisiera hacer de las VPP unas viviendas dirigidas a aquellas personas que por su nivel socioeconómico no pueden acceder a una vivienda en el mercado “libre”, como se proclama, se debería también eliminar en el proyecto de Decreto y en la normativa superior que lo sustenta, las Viviendas de Protección Pública Limitada (VPPL) y con ellas los altos precios que pueden alcanzar y los altos niveles de renta con los que se puede acceder a ellas, dejando un solo tipo de VPP, las de “precio básico”, tanto para la compra como para el alquiler.**

#### **6. Un proyecto de Decreto que mantiene la posibilidad de acceder a las VPP con rentas anuales de hasta 78.750 € para una sola persona o 90.000 euros anuales para agrupaciones familiares de seis miembros**

Como hemos comentado en la alegación anterior, la regulación de las VPP en la Comunidad de Madrid permite que este tipo de viviendas alcancen altos precios (incluso en algunos municipios se ha dado que las VPP podían alcanzar precios superiores a los de mercado) y sean accesibles a personas y agrupaciones familiares con rentas altas.

Para afrontar el problema de acceso a la vivienda de importantes sectores de la población, tendríamos que centrarnos en los sectores con menores ingresos y con mayores necesidades de acceso a la vivienda.

Considerar que es una vivienda social, por ejemplo, una VPPL de **ciento cincuenta metros cuadrados** construidos, a la que puede acceder **una sola persona que tenga rentas anuales de 78.750 €, o una familia de seis miembros con unas rentas anuales de 90.000 €** y que puede alcanzar (en 2026) un precio cercano a los **400.000 €**, más los otros gastos que llevan aparejadas las compras (escrituras, notarías, comisiones bancarias, intereses de hipoteca, extras, sobre precios...) es una burla, como lo es también que se permita en estas circunstancias que el comprador se ahorre el sesenta por ciento del IVA, por el “carácter social de la vivienda”. Ahorro del IVA que podría estar en torno a los 20.000, que indirectamente les estaríamos sufragando el conjunto de los/as contribuyentes a personas y agrupaciones familiares con rentas altas.

Además, el gobierno de la Comunidad de Madrid considera esas rentas máximas para acceder a una VPP, además de su referencia a 5,5 o 7,5 veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples) **unos coeficientes correctores que la incrementan entre un veinte y un treinta por ciento**, lo que facilita el acceso a las VPP con mayores rentas que las que saldrían de las 5,5 o 7.5 veces el IPREM. En este proyecto de Decreto se plantea mantener esos coeficientes, aumentándolo para las unidades familiares de dos miembros, que en la regulación actual tiene un coeficiente del 0,8 (un 20% más de renta admisible) y que pasarían a tener un coeficiente del 0,776 (un 22,4% más de renta admisible) lo que supone que personas con mayores rentas podrían acceder a una VPP en ese tramo.

Así, las VPP se han convertido en una paradoja por la cual el conjunto de la población financiamos el acceso a este tipo de viviendas a sectores con rentas medias y altas, a través, fundamentalmente del IVA que se les reduce a los compradores, tanto sean personas o agrupaciones familiares, como empresas y fondos, del 10% al 4%.

Frente a esta realidad, en la Memoria del Decreto se insiste en que:



***El proyecto de decreto se dirige, fundamentalmente, a favorecer el acceso a la vivienda protegida a aquellas personas, que, por su nivel socioeconómico, no pueden acceder a una vivienda en el mercado libre.***

Consideramos que el mecanismo de las VPP, tal como está planteado y como se mantiene en el proyecto de Decreto, no se dirige a las personas que no pueden pagar los “precios de mercado” para comprar o alquilar una vivienda. Que la solución sería generar un parque de vivienda pública en alquiler social, algo que no se ha abordado desde el gobierno de la Comunidad de Madrid y que pasaría también por incrementar las cesiones de suelo a los Ayuntamientos en las promociones inmobiliarias, de tal forma que estos puedan disponer de suelo público para construir viviendas públicas en alquiler, dirigidas a los sectores más necesitados y preferentemente de su localidad. Medida, esta última que se debería incluir en el proyecto de nueva Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, bautizada LIDER y que se llevará a la Asamblea de Madrid, de acuerdo a lo declarado, en este año 2026.

Así mismo rechazamos los planteamientos de sectores y lobbies inmobiliarios de que se incremente más aún el límite máximo de ingresos actualmente vigentes, como han pedido en el período de consultas previas del presente proyecto de Decreto.

**Por estas razones, alegamos que si se quiere hacer de las VPP unas viviendas dirigidas a aquellas personas que por su nivel socioeconómico no pueden acceder a una vivienda en el mercado “libre”, como se proclama, se deberían destinar a personas con rentas bajas, reduciendo los límites máximos de renta para acceder a este tipo de viviendas y eliminando el coeficiente corrector sobre el IPREM que se aplica en la Comunidad de Madrid.**

#### **7. Un proyecto de Decreto que deja a los promotores la decisión de si las VPP son en venta, en alquiler o de ambas modalidades o de alquiler con derecho a compra**

En el proyecto de Decreto no se establecen porcentajes obligatorios de VPP en alquiler, dejando esa decisión a los promotores o normando que serán en alquiler solo en determinadas circunstancias.

Consideramos que, para paliar las dificultades de acceso a la vivienda, además de establecer unos precios bajos para las VPP, éstas deberían ofertarse fundamentalmente en alquiler social, que es la fórmula más adecuada, por ejemplo, para las personas jóvenes, pero también para otros colectivos como pueden ser las personas migrantes, las mayores, etc.

En este sentido consideramos que el Decreto debería establecer un porcentaje mínimo de VPP que obligatoriamente se ofertarían en alquiler. **Porcentaje que estimamos que debería estar en torno al ochenta por ciento en su regulación general** (manteniendo el cien por cien en los casos específicos), aunque este aspecto debería ser sometido a análisis, como otros que señalamos y de los que carece este proyecto de Decreto.

**Por estas razones consideramos que el Proyecto de Decreto debería fijar un porcentaje mínimo de VPP en alquiler, que estimamos debería estar en torno al ochenta por ciento en su regulación general.**

#### **8. Un proyecto de Decreto que, junto con otros proyectos normativos, pretende reforzar el negocio y la especulación inmobiliaria con las VPP**

La regulación actual de las VPP las aleja de su carácter social y las convierte en un nicho lucrativo para los promotores inmobiliarios, también en la medida en que estos pueden disminuir las calidades de las viviendas, plantear y obtener incrementos del número de viviendas contempladas en las normas urbanísticas de cada municipio (a través de incrementos de la densidad en los Planes Parciales) y, además, esperar la posibilidad de incrementar la densidad de viviendas en un 20%, la edificabilidad en un 10% y hasta dos plantas más adicionales en parcelas de VPP ya existentes, que se plantea en el **Anteproyecto de Ley de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública** que, por cierto, estuvo en audiencia e información pública solo siete días.

Este último aspecto también bajo la coartada de incentivar la construcción de VPP, pero sobre la realidad de otorgar importantes incrementos de las plusvalías a los promotores y a los tenedores del suelo, y con el

agravante de no contemplar los efectos de la densificación que se pretende autorizar sobre la configuración urbana, las infraestructuras, las dotaciones, la movilidad, los espacios públicos, la calidad de vida, el paisaje, etc.

Así se contempla este incremento de la densificación en los suelos destinados a VPP, en el artículo tercero del *Anteproyecto de Ley de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública*:

*Artículo tercero. Incremento de edificabilidad en parcelas destinadas a la construcción de viviendas con protección pública.*

*1. En las parcelas sin edificar calificadas por el planeamiento urbanístico para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección podrá incrementarse hasta un 10 % la edificabilidad asignada y hasta un 20 % la densidad, si existiera en la parcela limitación del número máximo de viviendas, siempre que el volumen edificatorio se destine en su totalidad a viviendas sujetas a algún régimen de protección aplicable en la Comunidad de Madrid. Este incremento no computará a efectos de densidad en aquellos supuestos en los que el planeamiento establezca respecto al ámbito urbanístico de referencia un límite máximo de viviendas (...) para la adecuada materialización del incremento de edificabilidad, se podrá incrementar la altura de la edificación en un máximo de dos plantas sin necesidad de modificación del planeamiento urbanístico vigente.*

También, en ese Anteproyecto de Ley y en el de la Ley de IDER, se plantea la reducción a una sola plaza de aparcamiento por VPP, para abaratar los costes a los promotores.

**Por estas razones, rechazamos la orientación del Proyecto de Decreto y planteamos la regulación integral por ley de las VPP en la Comunidad de Madrid, para darles un carácter social y sacarlas del nicho lucrativo de los promotores inmobiliarios**

### **9. Un proyecto de Decreto que mantiene el procedimiento de Lista Única de Solicitantes de Viviendas con Protección Pública para toda la Comunidad de Madrid, lo que no favorece el acceso prioritario a las VPP a las personas en sus propios municipios**

En el Proyecto de Decreto se mantiene el procedimiento de acceso a las VPP a través de una lista única para toda la Comunidad de Madrid.

Consideramos que debería priorizarse en el acceso a las VPP el estar empadronado en el municipio y/o valorando también otros aspectos que demuestren la vinculación de los solicitantes con el municipio o zona del municipio (trabajo, familiares, etc.) haciendo así que las personas jóvenes tengan facilidades para permanecer en ellos, algo importante para frenar el envejecimiento de la población que se está produciendo en muchos municipios y sobre todo en los más pequeños, así como el cambio a viviendas de mayor o menor tamaño de las personas que en ellos viven (agrupaciones familiares que crecen, personas mayores que pueden no necesitar viviendas grandes o que necesitan viviendas accesibles físicamente, separaciones, nuevas parejas, etc.)

**Por estas razones planteamos que el proyecto de Decreto debe recoger que se reservará un mínimo de un setenta por ciento de las VPP en cada municipio a personas que lleven al menos un año empadronadas en él o que tengan un vínculo laboral o familiar con el municipio, y si no se cubriera en los plazos establecidos ese porcentaje pasar el sobrante a los demandantes de la lista única.**

### **10. Un proyecto de Decreto que refuerza la discriminación hacia las personas migrantes y que se convierte en un ejemplo destacado de racismo institucional**

Una de las novedades que pretende introducir el Decreto es la fijación de largos períodos de empadronamiento en la Comunidad de Madrid, para poder acceder a una VPP.

Así se contempla en el Artículo 38, que fija entre los requisitos de acceso a las VPP:

*c) Acreditar que, alguno de los miembros de la unidad familiar, ha estado empadronado en la Comunidad de Madrid durante **al menos diez años** en el caso de viviendas para venta o uso propio y, **cinco años** para las viviendas en arrendamiento de régimen general.*

Este importante cambio no se explica ni se justifica en la introducción del proyecto de Decreto ni en la Memoria, aunque es sin duda un guiño a las posiciones racistas y xenófobas, pues **exigir períodos de empadronamiento de diez o cinco años es una regulación dirigida principalmente contra las personas migrantes recientes**, que por su situación socioeconómica se ven obligadas a una mayor movilidad laboral y por tanto a cambiar de lugar de residencia con más frecuencia que el resto de la población trabajadora, además de que suelen ser las que sufren mayores precios de alquiler, peores condiciones de las viviendas que habitan, mayor segregación y niveles mayores de hacinamiento en sus viviendas y, por lo tanto, uno de los colectivos más necesitados de viviendas asequibles.

Es significativo que por un lado el gobierno de la Comunidad de Madrid presuma del crecimiento poblacional (como si fuera algo deseable por sí mismo), incluso mintiendo sobre los datos del mismo al afirmar que nuestra Comunidad crece y debe crecer a un ritmo superior al millón de personas por decenio, mientras que por otro, se plantean medidas discriminatorias y mayores dificultades para acceder a las VPP en alquiler o en compra a las personas que no lleven diez o cinco años empadronadas en la Comunidad de Madrid, sabiendo que el actual crecimiento de la población proviene de fundamentalmente de personas migrantes de otros países, como recogen las estadísticas. Si las VPP, por sus altos precios están fuera del alcance para la población trabajadora, mucho más lo están para la población trabajadora inmigrante, que tiene sueldos e ingresos menores. Pero aun así se plantean barreras adicionales para un colectivo tan importante.

Consideramos que se trata de una nueva cesión del gobierno de la Comunidad de Madrid ante los planteamientos racistas y ultraderechistas de “los españoles primero”, institucionalizando ese racismo y esa discriminación.

**Por estas razones planteamos que el Proyecto de Decreto recoja que el período de empadronamiento exigido para acceder a una VPP, tanto en alquiler como en propiedad, sea de un año**

#### **11. Un proyecto de Decreto que introduce medidas punitivistas orientadas a alimentar la discriminación hacia las personas con más problemas de acceso a una vivienda**

El proyecto de Decreto pretende introducir una medida punitivista contra las personas que hayan sido condenadas por ocupación de viviendas.

Así se contempla en el Artículo 38, que fija entre los requisitos de acceso a las VPP:

*f) Presentar declaración responsable que acredite que, en los últimos cinco años, el destinatario no ha sido condenado mediante sentencia firme por allanamiento de morada con mantenimiento en la misma contra la voluntad de su morador o **usurpación de vivienda**.*



Este planteamiento punitivista y populista podría afectar a derechos constitucionales de personas que en la mayoría de los casos se han visto obligadas, por precariedad económica extrema, a ocupar viviendas vacías que generalmente eran de Bancos, la SAREB o grandes propietarios, o estaban abandonadas y en precaria situación.

Podría ser también una regulación ilegal, puesto que se plantea una medida administrativa desde una norma reglamentaria (no desde una Ley), que actúa como una condena accesoria a la que han establecido los tribunales y que no está prevista en el Código Penal, afectando también al principio de reinserción social.

A la vez, el impedir el acceso a un recurso básico para la estabilidad de las personas, como es la vivienda, a personas que por lo general han carecido de ese recurso, es una forma de perpetuar el estigma penal llevándolo además a la esfera civil y sancionando dos veces el mismo hecho.

**Por estas razones, planteamos que se suprima de entre los requisitos de acceso a las VPP el apartado f) del Artículo 38 del Proyecto de Decreto.**

## **12. Un proyecto de Decreto que introduce como VPP otros tipos de viviendas y “sub viviendas”, como las destinadas al alquiler a estudiantes**

En la introducción al proyecto de Decreto se recoge, entre los nuevos tipos de VPP, los siguientes:

*Así mismo, se recogen tipos especiales de vivienda dirigidos a cubrir necesidades específicas, tales como los **alojamientos de estudiantes** y las **viviendas con espacios comunitarios**, un nuevo modelo residencial que da respuesta a las necesidades de alojamiento de determinadas personas.*

Y más adelante se matiza:

*La creación de dos figuras nuevas, la vivienda con espacios comunitarios y la de alojamiento de estudiantes, **que también podrá destinarse a otros colectivos**, y cuya regulación podrá completarse mediante desarrollo normativo posterior.*

Este aspecto se concreta en el Artículo 4 del proyecto de Decreto, en su apartado 2. *Viviendas con protección pública de régimen especial*, epígrafe b):

*b) Viviendas destinadas al **alojamiento temporal de estudiantes de educación superior** y al alojamiento de los estudiantes de educación superior que participen en programas de movilidad e intercambio nacional o internacional dentro de la Unión Europea, en adelante, alojamiento temporal de estudiantes de educación superior: tendrán una superficie útil mínima de 15 metros cuadrados por persona, con un máximo de 30 metros cuadrados útiles.*

Se plantea considerar VPP, y por lo tanto que los promotores inmobiliarios que se acojan a esta nueva regulación obtengan la reducción del IVA correspondiente, la construcción y/o explotación de unos pseudo “colegios mayores”, sin las dotaciones complementarias y el carácter de estos, en sub viviendas, que serían poco menos que habitaciones de entre 15 metros cuadrados (menos que un cuadrado de 4 metros de lado para una “vivienda”) y un máximo de 30 metros cuadrados.

Consideramos que no se corresponde con el objeto social que se proclama para las VPP (*El proyecto de decreto se dirige, fundamentalmente, a **favorecer el acceso a la vivienda protegida a aquellas personas, que, por su nivel socioeconómico, no pueden acceder a una vivienda en el mercado libre***), el alojamiento temporal para estudiantes universitarios y “Erasmus”, que debería ser, en su caso, objeto de otra regulación y/o dotación al margen de las VPP.

Nos choca también que en la regulación estatal se pueda consentir que se cuelen como VPP alojamientos que no lo son y que el gobierno de la Comunidad de Madrid pueda hacer así que ese tipo de falsas VPP gocen también de la reducción de un sesenta por ciento en el IVA.

Además, este tipo de alojamiento para estudiantes universitarios sería, probablemente, una alternativa más rentable para los promotores que la de las VPP en alquiler o venta, sobre todo en determinados

barrios y zonas, por lo que de aprobarse esta tipología de VPP se disminuiría la oferta de viviendas de protección familiares para las personas que viven y trabajan en la Comunidad de Madrid.

En este caso, a estos estudiantes, muchos de ellos provenientes de otros países al calor de la política de fomento de mini universidades privadas para clases adineradas, **no se les impone ningún requisito de empadronamiento**, como sí se pretende hacer a sus connacionales trabajadores y trabajadoras a los que se exigen diez años de empadronamiento para comprar una VPP y cinco años para alquilarla. Como **tampoco se ponen limitaciones de renta máxima** para el acceso de esos estudiantes universitarios a este tipo de VPP en régimen de alquiler. Un ejemplo más de las políticas de racismo y clasismo que se vienen fomentando desde el gobierno de la Comunidad de Madrid y de la dirección de las ayudas públicas hacia los colectivos más adinerados, en vez de hacia los más necesitados.

Y se sigue diciendo en ese epígrafe b):

*De forma justificada y cumpliendo los requisitos señalados, podrá autorizarse bajo esta modalidad el alojamiento de otro tipo de colectivos.*

La redacción ambigua o calculadamente ambigua de esa frase, permitiría que las “viviendas” de temporada para estudiantes universitarios sean susceptibles de otros usos que no se especifican y que se dejan a la autorización correspondiente. Lo que podría abrir también la vía a, por ejemplo, alojamientos turísticos fuera del curso escolar u otros usos que contribuirían a hacer más rentables aún estas falsas VPP, lo que también impulsaría que se destinaran al alojamiento de estudiantes universitarios suelos que tendrían que ir a VPP, mientras se les mantienen a los promotores de este tipo de negocios las ayudas indirectas por la rebaja del IVA, ayudas que todos/as les pagaríamos.

De manera semejante, se recoge en el proyecto de Decreto **la posibilidad de promover como VPP las viviendas con espacios comunitarios o espacios compartidos**, porque de las dos maneras se las nombra en el Proyecto. Este tipo de viviendas se recogen en el Artículo 3.2, apartado a):

*a) Viviendas destinadas al alquiler con espacios compartidos: tendrán una superficie útil mínima de **40 metros cuadrados por vivienda**, que puede computarse incluyendo la parte correspondiente de las zonas comunitarias que se edifiquen para elaborar servicios complementarios de carácter compartido que no podrá exceder del 25 % de la superficie de la vivienda. En dicha superficie no podrán computarse los pasillos de distribución. **La superficie privativa útil mínima será de 15 metros cuadrados por persona.***

*Si la normativa urbanística municipal regulara este tipo de viviendas, las superficies mínimas de vivienda y espacios comunitarios serán las que se definan en el planeamiento correspondiente. En casos justificados y cumpliendo los requisitos establecidos, se podrán autorizar este tipo de viviendas en edificios promovidos para uso propio.*

**Se establece así también la posibilidad de promover VPP de 15 m<sup>2</sup> de superficie privativa útil mínima** (más otros 25 m<sup>2</sup> de zonas comunitarias compartidas) un modelo que se está pretendiendo vestir de nueva forma colectiva de vida, pero que puede derivar fácilmente en un modelo de sub viviendas y de super densificación de suelos, parcelas, edificios y zonas, a la vez que podrían también tener unas rentabilidades más altas que las VPP en alquiler para grupos familiares, por el menor tamaño de estas “viviendas”, con el consiguiente efecto sustitución y la consiguiente disminución de la oferta de VPP familiares.

Además, no se indica qué tipos de zonas comunitarias compartidas podrán computar en la superficie de estas viviendas, lo que puede dar lugar a que en ellas se incluyan descansillos, escaleras, pasillos, recibidores, etc., que no son propiamente zonas a compartir en uso de vivienda, como podrían ser cuartos de lavado, comedores y salones comunitarios, guarderías, espacios para deporte, etc., sino zonas de acceso y tránsito. Consideramos que este aspecto debe ser normado con todo detalle, para evitar que esas viviendas se conviertan en sub viviendas, con la coartada de su carácter comunitario.

Tampoco queda claro en el Proyecto de Decreto si las personas que pretendan acceder a este tipo de viviendas tendrán que cumplir el requisito de haber estado empadronadas previamente cinco años en la Comunidad de Madrid.

Por estas razones, planteamos que sean suprimidas del Decreto las VPP de alquiler para estudiantes universitarios y “Erasmus” y las VPP con espacios compartidos, y que estas dos situaciones u otras semejantes sean recogidas en una regulación específica, para evitar discrecionalidades y usos torticeros.

### **13. Un proyecto de Decreto contrario a que las VPP mantengan ese régimen de manera permanente e indefinida y no puedan ser descalificadas en ningún caso, evitando su venta o transferencia al mercado “libre”**

El Proyecto de Decreto mantiene la desclasificación de las VPP a los 15 años y, por lo tanto, la posibilidad de sucesivas ventas de las mismas.

**Teniendo en cuenta el carácter social que se les presupone a las VPP y la bonificación del IVA de la que disfrutan sus compradores/as, consideramos que las VPP deben mantener ese régimen de manera permanente e indefinida, sin poder ser desclasificadas en ningún caso ni transferidas de ninguna forma al mercado sin regulación.**

Si se podría contemplar la posibilidad de que sean compradas por los Ayuntamientos y la Comunidad de Madrid, en circunstancias en que no puedan o no vayan a ser usadas por sus titulares o por los inquilinos, ejerciendo una forma de derecho de retracto en el que se adquirieran por las administraciones públicas citadas a precios en los que se tenga en cuenta el estado y antigüedad de las VPP, la rebaja del precio por la bonificación del IVA disfrutado en su compra y otros aspectos que faciliten su adquisición por debajo de los precios de mercado vigentes en el momento de su reventa, con el objeto de que se vaya incrementando el parque de vivienda pública para su alquiler social.

**Por estas razones, planteamos que las VPP en todas sus modalidades de usos deben mantener esa calificación de manera indefinida, prohibiendo su reventa tanto a particulares como a empresas o fondos inmobiliarios.**

### **14. Un proyecto de Decreto contrario a que se recupere la necesaria limitación de los precios de venta del suelo destinado a VPP**

El Proyecto de Decreto no recupera los topes a los precios del suelo destinado en el planeamiento a las VPP que fueron suprimidos por las medidas “liberalizadoras” adoptadas por el gobierno de la Comunidad de Madrid en el año 2008 y que en un principio se anunciaron que iban a recuperarse en este Decreto.

De esta manera, esos suelos pueden venderse y comprarse sin ningún tipo de limitaciones de precios, lo que permite las clásicas operaciones especulativas en base a los “derechos constructivos”, y los consiguientes “pelotazos” de los vendedores, donde se especula con una edificabilidad no construida y sobre el esperado incremento futuro de los precios de las VPP, o pueden hacer que las VPP, a construir sobre suelos que han incrementado su precio de venta al no estar topado mientras si lo está su precio de venta, no se lleguen nunca a edificar o lo hagan utilizando fórmulas fraudulentas para superar los precios máximos fijados.



Consideramos que si las VPP tienen precios limitados, lo deberían tener también los suelos a ellas destinadas. Antes de ser suprimidas las limitaciones de precio a los suelos, estaban establecidas en un máximo del 15% del módulo de la VPP por metro cuadrado. Por lo que ese nivel de limitación podría ser la base para normar limitaciones futuras.

**Por estas razones, planteamos que se recupere la limitación de los precios de venta del suelo destinado a VPP, con fórmulas como podrían ser que esos precios del suelo no pudieran superar un determinado precio por metro cuadrado de suelo, establecido por un porcentaje del precio máximo por metro cuadrado de este tipo de viviendas**

#### **15. Un proyecto de Decreto que deroga las Normas Técnicas de calidad de las viviendas con protección pública, sin sustituirla por otra regulación específica de las calidades de las VPP**

En el proyecto de Decreto se incluye las siguientes derogaciones, dentro de su Disposición derogatoria única:

*a) La Orden de 18 de abril de 1997, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueban las normas técnicas de calidad de las Viviendas con Protección Pública.*

*b) La Orden de 17 de junio de 1998, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se establecen las Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas con Protección Oficial, promovidas en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.*

Entendemos que la calidad de las VPP tiene que estar garantizada por normas expresas, como garantía de que los promotores no rebajen los estándares deseables como ha venido ocurriendo (y como está ocurriendo también en las viviendas del Plan Vive).

Más aún, consideramos que, por ejemplo, las VPP deben construirse con condiciones de durabilidad, eficiencia energética que les otorguen la “calificación energética A”, etc., de forma que sean más duraderas, construidas con materiales reparables y sostenibles, más eficientes, menos contaminantes, etc., así como que se norme también que se construyan con entornos arbolados y adecuados que ayuden a paliar los efectos del calentamiento global.

**Por estas razones, planteamos que se establezca una nueva Orden que incluya unas Normas Técnicas de Calidad de las VPP en la Comunidad de Madrid, así como un sistema efectivo de inspección de las calidades en las VPP construidas, con sanciones cuando se haya rebajado las calidades y devolución de las cantidades cobradas de más a compradores/as o inquilinos/as.**

#### **16. Un proyecto de Decreto que facilita la compra de las VPP a los fondos de inversión y grandes tenedores de vivienda.**

**Consideramos que se debe regular estrictamente la promoción, compra o recompra de las viviendas de protección pública por personas jurídicas y entes sin personalidad jurídica propia, para evitar la presión monopólica que ejercen los grandes tenedores de vivienda.**

#### **17. Un proyecto de Decreto que no normar la publicidad de las VPP**

**Consideramos que en el Decreto se debería incluir una regulación detallada y garantista de la publicidad de las VPP, para evitar fraudes, publicidad engañosa, pagos a cuenta que puedan perderse o que se deprecien, etc.**

#### **QUEREMOS HACER LLEGAR TAMBIÉN LAS SIGUIENTES REFLEXIONES Y CONSIDERACIONES SOBRE EL PROBLEMA DE VIVIENDA EN LA COMUNIDAD DE MADRID Y ALGUNAS FÓRMULAS PARA ABORDARLO:**

1. No se puede hacer un planteamiento de vivienda social y asequible para las mayorías, mientras se pretende consolidar un urbanismo de oportunidad al servicio del capital inmobiliario y bancario, como viene haciendo el gobierno de la Comunidad de Madrid y como se plantea en el Anteproyecto de nueva Ley del Suelo (LIDER).

2. Si se pretende abordar este problema es imprescindible dar pasos en la desmercantilización de la vivienda y su uso como inversión, dando prioridad a la creación de un parque público de vivienda social y asequible.
3. El gobierno de la Comunidad de Madrid debería abandonar su actitud de insumisión en relación con la aplicación de la *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*, que le lleva a renunciar a utilizar los instrumentos que dicha norma ofrece para garantizar el acceso efectivo a una vivienda digna, especialmente para los colectivos más vulnerables.
4. La ciudad y el pueblo no puede concebirse ni gestionarse como meros suelos para contener viviendas. El derecho a una vivienda digna conlleva, de manera inseparable, entornos urbanos equilibrados, no discriminatorios ni segregados, con dotaciones, servicios públicos e infraestructuras suficientes y próximas, que garanticen una calidad de vida adecuada y la cohesión social. Reducir la política urbana a un simple incremento cuantitativo de viviendas, al margen de su integración territorial y social, supone vaciar de contenido la función social del urbanismo y del suelo.
5. La conservación del medio natural y rural, de la calidad de vida, la reducción de las contaminaciones y los residuos, la pacificación del tráfico y la disminución del modelo de hipermovilidad en vehículo privado, etc., son componentes básicos de una política de vivienda que centrada en los ciudadanos y ciudadanas.
6. Para incrementar la oferta de viviendas de promoción pública en alquiler social asequible (las únicas realmente imprescindibles), no se necesita reclasificar a urbano más suelo rural, natural o renaturalizable, como se pretende con las medidas de “flexibilización, agilización y desregulación” y con los sucesivos cambios que se vienen haciendo en la legislación de la Comunidad de Madrid.
7. Consideramos que el principal cometido de un urbanismo de carácter social en la Comunidad de Madrid, que se planificara en función de la situación y del futuro, sería controlar el expansionismo urbano que ha sobrepasado con mucho la capacidad de carga del territorio y buscar soluciones a la situación de la vivienda que partan de las ya existentes y de los solares urbanos, circunscribiendo la construcción de nuevas viviendas a las de promoción pública y en alquiler social y al mínimo imprescindible para los sectores más necesitados, pero, a su vez, sacando la vivienda del mercado especulativo internacional en que se encuentra en la Comunidad de Madrid.
8. Consideramos que se viene manipulando esa necesidad de vivienda asequible para simular un proyecto social y conseguir apoyo a las propuestas de crecimiento y expansionismo urbano. Pero, como reiteradamente han explicado especialistas y movimientos sociales, lo que se necesita no es construir viviendas masivamente, sino dotarnos de viviendas asequibles dirigidas a quienes más las necesitan.
9. Consideramos que esas viviendas asequibles, por adaptación a las necesidades de las mayorías y por racionalidad económica, deberían ser fundamentalmente viviendas en alquiler social y de administración pública (Ayuntamientos, gobierno de la Comunidad de Madrid y gobierno del Estado) y su dotación debería provenir de diferentes fuentes y solo subsidiariamente de la construcción de nuevas viviendas.
10. Consideramos que la legislación de la Comunidad de Madrid debería también incrementar las cesiones de suelos a los Ayuntamientos y a la Comunidad de Madrid en las promociones inmobiliarias, revirtiendo el recorte de estas cesiones que se ha dado en los últimos años en la legislación autonómica que tanto favorecen al capital inmobiliario.
11. Las políticas de vivienda social en la Comunidad de Madrid deberían orientarse a impedir que el esfuerzo económico destinado a la vivienda por parte de las agrupaciones familiares no supere el umbral del 30% de sus ingresos, asegurando así la accesibilidad económica de la vivienda sin generar situaciones de sobre endeudamiento.
12. Consideramos que esas viviendas sociales podrían dotarse a partir de las siguientes situaciones:

- En primer lugar, de las viviendas vacías todo el año, que son más de ciento ochenta mil en la Comunidad de Madrid (INE 2021) impulsando políticas que hagan que esas viviendas se habiten, como incrementar los impuestos sobre las mismas, penalizar su existencia con tributos progresivos e incrementables según el tiempo que lleven vacías, etc., y arbitrar fórmulas, en el caso de que no se habiten, para su expropiación y su uso social.
- La reducción drástica de los pisos en alquiler turístico, que permitiría devolver al uso vecinal decenas de miles de viviendas y contribuir también a parar la invivible gentrificación de nuestros entornos.
- La rehabilitación de viviendas y edificios en ruina o abandonados.
- La restricción de la compra de viviendas a los extranjeros no residente y a los “fondos buitres”.
- La restricción a la acumulación de viviendas por empresas o particulares, topando el máximo de viviendas que puede tener una persona o empresa.
- El control de los precios de alquiler, su limitación y reducción, y la vigilancia activa de la legalidad de los contratos.
- Las promociones públicas de viviendas en alquiler social únicamente en suelos de características urbanas (solares)

Todo esto, con el fin de ir sacando el derecho a la vivienda de un mercado inmobiliario que se ha vuelto a convertir en el centro de la especulación y del rentismo, para situarlo como un derecho humano imprescindible, promovido, protegido y garantizado por todas las Administraciones.

Comunidad de Madrid. 8 de abril de 2026