



5. Gestión de suelo

La gestión de suelo forma parte de la actividad de la EMVS. Con ella se lleva a cabo la estrategia necesaria para garantizar, en un futuro próximo, la producción de viviendas protegidas

para atender la demanda social. Mediante el impulso a los nuevos desarrollos urbanos, el Ayuntamiento genera vivienda de protección pública y se cumple con el compromiso de facilitar el acceso a una vivienda a los sectores más desfavorecidos de la sociedad.

Se trabaja en la primera fase de la promoción inmobiliaria, llevando a cabo la adquisición del suelo, con destino a la construcción de vivienda protegida, que constituirá la base de los futuros planes de vivienda. Dicha actividad se desarrolla tanto para la gestión de suelos urbanizados como de suelos en proceso de urbanización.

Durante el año 2008, se han realizado distintas operaciones tanto con el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda como con terceros, para incrementar la bolsa de suelo de la EMVS.

Además, se ha seguido gestionando y actuando en edificios, en la adquisición de fincas, estudios y análisis de suelos, así como trabajando en los planes de remodelación de las colonias municipales.

5.1. Adquisición de suelo

Se han adquirido los siguientes terrenos:

Ámbito	Parcela	%	Régimen	Nº viviendas	Valor
Iveco-Pegaso	T 4.1	100,00%	Oficinas		18.249.562,78
Iveco-Pegaso	T 5.1	100,00%	Oficinas		
Iveco-Pegaso	T 5.2	100,00%	Oficinas		
UZP 1.03 Ensanche de Vallecas	5.28 N	100,00%	ind.		793.943,50
UZP 1.03 Ensanche de Vallecas	5.28 O	100,00%	ind.		442.945,05
UZP 1.03 Ensanche de Vallecas	5.13 C	100,00%	VP0	5	170.026,47
UZI 0.10 Carabanchel	4.8.4 A	13,40%	VP0	21	66.627,96
UZP 3.01 Desarrollo del Este-Valdecarros	Suelo bruto	100,00%	-	-	100.013.643,24
API 21.07 Arroyo del Tesoro	4.1	100,00%		178	5.638.966,96
APR 13.01 Sierra Toledana	A-7	100,00%	VL	6	864.000,00
APR 13.01 Sierra Toledana	D-4	100,00%	VL	16	2.214.000,00
APR 13.01 Sierra Toledana	D-5	100,00%	VL	8	1.104.000,00
APR 13.01 Sierra Toledana	E-1	100,00%	VL	31	4.112.720,00
APR 13.01 Sierra Toledana	G-4	100,00%	VL	7	987.000,00
APR 13.01 Sierra Toledana	G-5	100,00%	VL	7	980.000,00
UZI 0.08 Las Tablas	C-1-A	2,39%	VPPL	276	422.147,84
UZP 1.03 Ensanche de Vallecas	1.20.C	6,62%	VPPL	54	230.3299,41
UZP 1.03 Ensanche de Vallecas	1.20.D	100,00%	VPPL	54	3.477.063,98
UZP 1.03 Ensanche de Vallecas	2.107.F	38,18%	VPPL	1	40.381,49
UZP 1.03 Ensanche de Vallecas	4.30.F	98,37%	VPPL	1	94.702,96
UZP 1.03 Ensanche de Vallecas	5.49.B	43,23%	VPPL	1	48.157,82
UZP 1.03 Ensanche de Vallecas	6.52.M	45,32%	VPPL	1	47.260,18
UZP 1.05 Villaverde-Bº Butarque	RC-12	100,00%	VPPL	98	6.416.863,50
UZP 1.03 Ensanche de Vallecas	1.30.A	100,00%	VPPB	31	1.040.765,06
UZP 1.03 Ensanche de Vallecas	1.30.B	100,00%	VPPB	31	1.040.765,06
UZP 1.03 Ensanche de Vallecas	1.30.C	100,00%	VPPB	31	1.069.015,06
UZP 1.03 Ensanche de Vallecas	2.105.C	100,00%	VPPB	31	1.065.129,14
UZI 0.06 Arroyo del Fresno	Suelo finalista	100,00%	VPPB/L	-	10.712.772,27
API 19.04 Polígono Ind Vicálvaro	M7-1	100,00%	indus.	-	3.271.220,00
API 19.04 Polígono Ind Vicálvaro	M16-11	100,00%	indus.	-	4.564.800,00

En conjunto se trata de unas operaciones que han permitido incrementar la bolsa de suelo de la EMVS en 169.628.809,73 euros, y que aseguran la producción de vivienda protegida en los próximos años.

5.2. Gestión urbanística de suelo

5.2.1. Actuaciones en suelo urbano

La gestión urbanística del suelo se divide en dos grandes grupos, dependiendo de la clasificación del mismo. Las actuaciones, por tanto, son diferentes y requieren formas de actuación también diferenciadas. Así, en el caso de los suelos urbanos, las actuaciones van dirigidas a realizar estudios concretos sobre edificios y viviendas existentes, con el objeto de proceder a su compra o a facilitar acciones posteriores. En 2008 se han realizado estudios registrales de los edificios siguientes:

- C/ Carnicer, 17 (24 viviendas).
- C/ Dulcinea, 50 (6 viviendas).
- C/ Isturiz, 10 (14 viviendas).
- C/ Puerto Lumbreras, 30 (12 viviendas).

Por otro lado se ha continuado con las actuaciones necesarias para la adquisición de fincas en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 5 del A.P.E. 20.10 Colonia Fin de Semana”, con el posterior realojo de sus ocupantes.

5.2.2. Actuaciones en suelo urbanizable

Este apartado engloba las actuaciones cuyo objeto será el estudio y análisis de las diferentes situaciones en las que se encuentra un determinado ámbito. En este grupo son destacables las siguientes actuaciones en suelo urbanizable:

- El Ventorro: estudio, análisis y ubicación de 67.694 m² incluidos dentro del ámbito.
- U.N.P. 4.03 “Nueva Centralidad del Este”: estudio, oferta, análisis y ubicación de 157.566 m².
- U.Z.P. 2.04 “Desarrollo del Este-Los Berrocales”: estudio, oferta, análisis y ubicación de 50.887,51 m².

5.2.3. Gestión de suelo urbanizable

Simultáneamente, la EMVS está gestionando suelo urbanizable sectorizado detallándose seguidamente los ámbitos más importantes de actuación:

Gestión de la Junta de Compensación de la U.E. 1 del U.Z.P. 1.03 “Ensanche de Vallecas”

La EMVS, por su condición de propietario mayoritario, coordina la gestión íntegra de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución nº 1 y de la Comisión Coordinadora del U.Z.P. 1.03 “Ensanche de Vallecas”, en las que ostenta su Presidencia.



Otros ámbitos de actuación

La EMVS también está presente en los siguientes ámbitos:

- U.Z.P. 1.03 Ensanche de Vallecas, Unidad de Ejecución 2.
- U.Z.P. 1.03 Ensanche de Vallecas, Unidad de Ejecución 3.
- U.Z.P. 1.03 Ensanche de Vallecas, Unidad de Ejecución 4.
- U.Z.P. 1.03 Ensanche de Vallecas, Unidad de Ejecución 5.
- U.Z.P. 1.03 Ensanche de Vallecas, Unidad de Ejecución 6.
- P.A.U.-P.P. II-6 U.E. 2 “Carabanchel”.
- P.A.U.-P.P. II-4 “Las Tablas”.
- U.Z.P. 2.03 “Desarrollo del Este-Los Ahijones”.
- U.Z.P. 1.04 “La Atalayuela”.
- U.Z.P. 2.04 “Desarrollo del Este-Los Berrocales”.
- U.Z.P. 3.01 “Desarrollo del Este-Valdecarros”.
- U.N.P. 4.03 “Nueva Centralidad del Este”.
- U.Z.I. 0.06 “Arroyo del Fresno”.

6. Otras actividades

La promoción de vivienda protegida que hace el Ayuntamiento de Madrid ha estado presente en las principales ferias inmobiliarias, nacionales e internacionales. Su modelo de gestión y las propias edificaciones se han convertido en el punto de mira de numerosas administraciones públicas y promotores y agentes privados.

Además, la EMVS ha participado en jornadas, ponencias y exposiciones internacionales.

6.1. Agencia Municipal de Alquiler

La Agencia Municipal de Alquiler se puso en marcha en diciembre de 2004 como un servicio gratuito de carácter integral que intermedia entre los propietarios de viviendas susceptibles de ser alquiladas y los futuros inquilinos, realizando labores de mediación si se produjeran desacuerdos y aportando garantías a las partes de cara a posibles incumplimientos, así como en todos los aspectos referentes al mantenimiento de la vivienda.

Desde su dos oficinas, a finales de 2008 gestionaba 9.510 viviendas, en las que se habían alojado 22.458 personas.

La Agencia Municipal de Alquiler desarrolla nuevos programas para adaptarse a la demanda, algunos de los cuales ya se han puesto en marcha con buenos resultados. Es el caso de la ampliación de los servicios a los mayores de 35 años, en cumplimiento del compromiso electoral de gestionar una política de vivienda universal. Los planes municipales para mayores de 35 años empezaron a funcionar en julio de 2007, desde entonces han sido alojados 2.410 madrileños que superan esta edad.

El programa de vivienda de alquiler está abierto a todos los ciudadanos que, con independencia de su edad, tengan unos ingresos superiores a los 17.400 euros anuales, o dispongan de aval bancario. En el caso de los menores de 35 años este requisito se rebaja hasta los 12.000 euros.

Otro de los programas subvenciona los costes de tramitación del aval bancario a los menores de 35 años, cuyos ingresos no alcanzan la cantidad de 12.000 euros anuales.

6.2. Servicio Inspección Viviendas Municipales. SIVIM

El SIVIM se creó en enero de 2005 para garantizar que el esfuerzo solidario y colectivo que supone la construcción de vivienda pública —para su adjudicación a precios de venta o alquiler muy inferiores a los de mercado— tiene como destinatarios a ciudadanos que cumplen las condiciones que fija la ley.

El objetivo principal es la inspección de viviendas, locales y plazas de garaje promovidas por el Ayuntamiento de Madrid. Para ello hay que:

- Inspeccionar las viviendas protegidas de promoción municipal.
- Velar para que los adjudicatarios de una vivienda pública cumplan con los requisitos fijados en la adjudicación.
- Detectar las irregularidades cometidas en la utilización de las viviendas y los incumplimientos contractuales de la adjudicación como el no uso de las viviendas para domicilio permanente, transmitir las viviendas, arrendarlas o subarrendarlas, etc.
- Detectada una irregularidad o incumplimiento contractual se inicia el estudio para el ejercicio de acciones judiciales que permita a la EMVS recuperar la vivienda para adjudicarla nuevamente a un solicitante que cumpla con los requisitos exigidos en la normativa vigente.

A lo largo de 2008, el SIVIM realizó 84.293 inspecciones a 14.072 viviendas.

6.3. Ferias

6.3.1. Mercado Internacional de Profesionales Inmobiliarios. MIPIM

El Ayuntamiento de Madrid asistió a esta importante cita los días 11 y 14 de marzo. El stand compartido con la Comunidad de Madrid y empresas privadas, estaba ubicado en la Carpa Sea Breeze, donde ocupó 550 m². Dividido en varias áreas multimedia, el espacio “Madrid Región-Madrid Ciudad”, estrenó un innovador diseño en el que celosías de madera configuraban las distintas estancias en las que el visitante podía conocer, a través de las pantallas, las imágenes de los proyectos seleccionados.

El suelo iluminado, las pantallas y los vídeos expusieron con detalle el Proyecto de Ciudad en el que están integrados el proyecto Madrid Río, Recoletos-Prado, los últimos proyectos de vivienda pública promovidos por la EMVS, así como las actuaciones en innovación residencial.

6.3.2. Salón Inmobiliario de Madrid. SIMA

Entre los días 8 y 12 de abril, se celebró la décima edición del Salón Inmobiliario de Madrid, SIMA 2008. El stand reflejó el modelo de ciudad que se está desarrollando en Madrid y para el que los principios de sostenibilidad, competitividad y calidad de vida resultan prioritarios.

El espacio se organizó en torno a cuatro módulos diferenciados. En estos módulos, tanto a través del tratamiento de los propios suelos, como de presentaciones interactivas, vídeos e imágenes, se presentaron los diferentes proyectos, entre los que destacaban las actuaciones que desde la EMVS se realizan en materia de vivienda pública sostenible.