

- **Área de Rehabilitación del Centro Histórico de las Salesas** (entre las calles Sagasta y Génova por el Norte, Alcalá por el Sur, paseo de Recoletos por el Este y calle Barquillo, Fernando VI y Fuencarral por el Oeste).

- **Área de Rehabilitación del Centro Histórico de Conde Duque** (entre las calles Alberto Aguilera y Carranza por el Norte, Gran Vía por el Sur, San Bernardo por el Este, Princesa y Mártires de Alcalá por el Oeste).

Concurso Público de Ideas para la Redacción del Proyecto de Urbanización de las Vías Públicas incluidas en el Área de Rehabilitación de Centro Histórico Pez-Luna y Recinto Amurallado del Siglo XII de Madrid

El 27 de febrero de 2006 se declararon las Áreas de Rehabilitación de Centro Histórico Pez-Luna (comprendido por las calles Muñoz Torrero, La Nao, La Luna, Cruz Verde, San Roque, La Estrella, Flor Alta, Libreros, Loreto y Chicote, Marqués de Leganés, Pizarro, Ballesta, Madera, Silva y Andrés Borrego) y Recinto Amurallado del Siglo XII (comprendido por las calles Costanilla de San Pedro, calle del Nuncio, calle Pretil de Santisteban, calle del Almendro, Travesía del Almendro, calle de la Cava Alta, calle de Gramal y San Bruno).

La declaración de las Áreas de Rehabilitación de Centro Histórico Pez-Luna y Recinto Amurallado Siglo XII tiene como objetivo la rehabilitación de edificios y viviendas y la ejecución de la urbanización o reurbanización del ámbito considerado.

Para cumplir este objetivo, la EMVS convocó sendos Concursos Públicos de Ideas, supeditados a la firma efectiva de los Convenios de Colaboración por las Administraciones Públicas, con el fin de renovar las infraestructuras de las Áreas, dando una solución urbanística adecuada a las características del ámbito, y abriendo la posibilidad a todos los profesionales del diseño urbano interesados en participar, lo que supondrá siempre la mejora del resultado final.

Analizadas todas las propuestas en septiembre de 2007 por los miembros del jurado, se decidió otorgar el primer premio a los siguientes concursantes: Javier Bataller Enguix para el Área de Pez-Luna y Javier Sánchez Blanco para el Recinto Amurallado del Siglo XII.

2.5. Expropiaciones

En marzo la EMVS se encargó de visitar 73 edificios propuestos por el Área de Urbanismo, elaborando las Fichas de Información necesarias que permitiesen realizar una selección adecuada de los mismos. Con esa selección, se elaboró además un estudio que permitiese aproximarse al alcance de la actuación en términos económicos. Los 14 edificios finalmente seleccionados como de intervención prioritaria sumaban un número superior a los 20.000 m² construidos, con 370 viviendas.

Con el inicio de acciones expropiatorias se ha conseguido una respuesta positiva de algunos de los propietarios de estos edificios, que han comenzado a cumplir las obras ordenadas por el Ayuntamiento. No obstante, se van incorporando al proceso expropiatorio nuevas fincas, con lo que se espera que en 2008 se empiecen a materializar los objetivos de erradicación de infraviviendas y rehabilitación del casco antiguo expuestos anteriormente.



3. Adjudicación de Viviendas y Gestión

3.1. Gestión de Vivienda y Patrimonio

Para cumplir con el objetivo social recogido expresamente en los estatutos de la EMVS, es necesario desarrollar una compleja labor que compagina la sociología y los procesos de integración con los aspectos económicos, jurídicos y urbanísticos. Por ello, además de adjudicar viviendas, se gestionan programas de liberalización de suelo, se coordinan los procesos de expropiación, convenios de realojos con Juntas de Compensación, convenios de realojo con los propietarios de las fincas en ruina, eliminación de núcleos de chabolas y poblados marginales, así como el acompañamiento de los procesos de rehabilitación con procesos integradores a través de desarrollos comunitarios.



3.1.1. Gestión de los programas de vivienda municipal

El departamento del Plan Primera Vivienda ofrece a los ciudadanos que más dificultades tienen en el acceso a una vivienda los programas residenciales que desarrolla la EMVS. Para lograr este fin, se manejan dos herramientas: el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda y la Oferta Pública de Vivienda Municipal.

3.1.2. Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda

A través de este servicio se centraliza toda la demanda, oferta e información de los Programas de vivienda municipales, incorporando a su base los datos personales, familiares, económicos, administrativos o sociales necesarios para adjudicar una vivienda con protección pública.

El Registro, configurado como una unidad administrativa dentro de la EMVS, permite a los solicitantes elegir entre los diferentes programas que ofrece el Ayuntamiento de Madrid. Además, de esta forma, se constata la verdadera demanda ciudadana y se puede adaptar la oferta de vivienda pública a las tipologías más solicitadas. Finalmente, supone dotar a las adjudicaciones de viviendas públicas de la máxima transparencia que todos los estamentos sociales demandan.

Durante el ejercicio 2007, el Registro atendió presencialmente a un total de 57.849 ciudadanos.

3.1.3. Oferta Pública de Vivienda Municipal

Durante 2007 ha habido una Oferta Pública de 1.438 viviendas, distribuidas en diferentes convocatorias. Se celebró la 17ª Convocatoria en régimen de venta y la 6ª Convocatoria en régimen de alquiler, con un total de 1.316.

Por primera vez, la EMVS ofertó la Primera Convocatoria de Viviendas con Protección Pública en Arrendamiento con Opción a Compra para Jóvenes. Esta convocatoria es fruto del Convenio de Colaboración suscrito entre la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid de fecha 27 de diciembre de 2005, por el que este último promoverá no menos de 6.000 viviendas destinadas a jóvenes menores de 35 años de acuerdo a esta nueva modalidad.

3.1.4. 17ª Convocatoria en régimen de venta y 6ª Convocatoria en régimen de alquiler

El Consejo de Administración, en sesión celebrada el 30 de enero de 2007, aprobó convocar el concurso para la adjudicación de 803 viviendas en dos regímenes:

- Régimen de venta: 611 viviendas.
- Régimen de alquiler: 192 viviendas.

De las 803 viviendas ofertadas, 766 fueron al cupo general y 37 al cupo de discapacitados. El total de solicitantes inscritos hasta el 27 de enero de 2007, fecha en que se cerró el Registro Permanente de Solicitantes a los efectos de las convocatorias señaladas, ascendió a 21.343 solicitantes.

El sorteo de asignación concreta de viviendas se realizó, en presencia de un Fedatario Público del Ilustre Colegio de Notarios de Madrid el día 11 de abril de 2007, utilizándose nuevamente el procedimiento informático que, aleatoriamente seleccionaba la vivienda y al beneficiario de acuerdo con la puntuación obtenida y número de sorteo notarial. Las viviendas correspondientes al cupo de discapacitados se sortearon con fecha 10 de abril de 2007.

Se ofertaron viviendas en los distritos municipales de Centro, Usera, Vicálvaro, Carabanchel, Villaverde, Tetuán, Hortaleza y Vallecas Villa, en tipología de 1, 2, 3 y 4 dormitorios.

Distrito	Régimen	Número de viviendas
Carabanchel	Venta	205
	Alquiler	18
Fuencarral-El Pardo	Venta	43
	Alquiler	1
Usera	Venta	7
	Alquiler	4
Hortaleza	Venta	1
	Alquiler	1
Villaverde	Venta	1
	Alquiler	1
Vicálvaro	Venta	1
	Alquiler	1
Vallecas Villa	Venta	350
	Alquiler	171
Total viviendas ofertadas		803

3.1.5. 1ª Convocatoria de Viviendas con Protección Pública en Arrendamiento con Opción a Compra para Jóvenes

El Consejo de Administración, en sesión celebrada el 19 de marzo de 2007, aprobó convocar el concurso para la adjudicación de la 1ª Convocatoria de Viviendas con Protección Pública en Arrendamiento con Opción a Compra para Jóvenes, ofertándose un total de 635 viviendas de las que 20 fueron reservadas para el cupo de discapacitados.

En la convocatoria participaron todos aquéllos solicitantes válidamente inscritos en el Registro Permanente de Solicitantes así como en la Lista Única de Solicitantes de Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con opción a comprar para jóvenes que cumplieran con los siguientes requisitos:

- Tener menos de 35 años.
- Contar con ingresos familiares comprendidos entre 1 y 5,5 veces el IPREM.
- Estar empadronados en el municipio de Madrid al menos durante los 3 años inmediatamente anteriores a la publicación de la convocatoria.
- Composición familiar con un máximo de 3 miembros.
- Se admiten todas las unidades familiares inscritas a excepción de las parejas sin convivencia previa.

En este proceso participaron 11.045 solicitantes.

Se ofertaron, 615 viviendas, dentro del cupo general, con la siguiente distribución:

- 394 viviendas en tipología de 1 dormitorio.
- 221 viviendas en tipología de 2 dormitorios.

El 4 de junio de 2007 se celebró el sorteo notarial para seleccionar los beneficiarios de la oferta. Dicha selección se realizó en presencia de Fedatario Público del Ilustre Colegio de Notarios de Madrid, siendo finalmente asignadas de forma concreta dichas viviendas con fecha 13 de julio de 2007.

Finalmente, la Comisión Permanente de Adjudicación aprobó el listado definitivo de adjudicatarios con fecha 13 de julio de 2007, elevando dicha aprobación al Consejo de Administración de la EMVS.

Las promociones ofertadas se encuentran en los distritos municipales de Centro, Vallecas y Carabanchel.

Distrito	Número de viviendas
Centro	6
Vallecas Villa	542
Carabanchel	87
Total viviendas ofertadas	635

Durante el año 2007 la oferta de viviendas municipales se concretó de la siguiente forma:

Régimen	Cupo General	Cupo Discapacitados	Total viviendas
Venta	591	20	611
Alquiler	175	17	192
Alquiler opción compra	615	20	635
	1.381	57	1.438

Gestión de la comercialización residencial

Se han realizado todas las gestiones necesarias para la contratación, control de ingresos de las cantidades entregadas a cuenta, escrituración y entrega de llaves de las viviendas adjudicadas en venta.

Cuantitativamente, la gestión de los procesos de venta de viviendas se resume durante el año 2007 en la tabla siguiente.

VIVIENDAS CONTRATADAS Y ESCRITURADAS PLAN PRIMERA VIVIENDA EJERCICIO 2007

Promoción	Vivienda Contratada	Régimen	Promoción	Vivienda Escriturada	Régimen
VALLECAS 1	9	VPP	PERLA R-10	1	VPO
VALLECAS 4	8	VPP	VALDERRIBAS II	1	VPP ST
VALLECAS 8	119	VPP ST	CARABANCHEL 4	1	VPP ST
VALLECAS 9	12	VPP ST	CARABANCHEL 8	2	VPP
VALLECAS 10	7	VPP	CARABANCHEL 10	1	VPP
VALLECAS 11	31	VPP	CARABANCHEL 13	3	VPP
VALLECAS 12	69	VPPB	PRADOLONGO II	7	VPP ST
VALLECAS 13	52	VPP	SANCHINARRO 12	158	VPP ST
VALLECAS 14	133	VPPB	VALLECAS 1	120	VPP
VALLECAS 15	48	VPPL	VALLECAS 7	127	VPP ST
VALLECAS 16	5	VPP	ÁGUILA ALCATEL P.14	156	VPP ST
VALLECAS 17	14	VPP ST	CARABANCHEL 16	81	VPP ST
VALLECAS 19	7	VPP ST	VALLECAS 18	77	VPP ST
VALLECAS 21	34	VPPB	VALLECAS 25	138	VPP
VALLECAS 24	34	VPPB	AVDA. PAMPLONA P.3	20	VPP ST
VALLECAS 25	30	VPP	LAS TABLAS	73	VPPL
CARABANCHEL 11	124	VPP ST	VALLECAS 12	71	VPP
CARABANCHEL 16	4	VPP ST	RAFAEL FINAT	3	VPP ST
CARABANCHEL 17	1	VPP	S. FERMÍN OESTE P.12	1	VPP
CARABANCHEL 27	109	VPP	SANCHINARRO IV	1	VPP
PRADOLONGO I	14	VPP ST			
SANCHINARRO 8	121	VPP			
SANCHINARRO 13	3	VPP			
URANIO	12	VPP ST			
Total	1.000			1.042	

COMUNIDADES DE PROPIETARIOS CONSTITUIDAS EJERCICIO 2007

Promoción	Convocatoria	Régimen	Nº Viv. Promoción
SANCHINARRO, 12	13ª	VPP ST	158
VALLECAS, 1	13ª	VPP ST	120
VALLECAS, 7	13ª	VPP ST	127
ÁGUILA ALCATEL P.14	14ª	VPP ST	156
CARABANCHEL, 16	14ª	VPP ST	81
VALLECAS, 18	14ª	VPP	77
VALLECAS, 25	16ª	VPPL	138
SANCHINARRO, 12	16ª	VPPB	20
AVDA. PAMPLONA P.3	15ª	VPP ST	22
LAS TABLAS	14ª	VPP ST	73
VALLECAS, 12	14ª	VPP	71
Total			1.043

Durante el año 2007 se han entregado las siguientes viviendas en régimen de arrendamiento:

Promoción	Convocatoria	Régimen	Nº Viv.
3ª Convocatoria			
CARABANCHEL ENSANCHE 15	3ª	VPPA	8
CARABANCHEL ENSANCHE 19	3ª	VPPA	94
Total 3ª Convocatoria			102
4ª Convocatoria			
CARABANCHEL ENSANCHE 2	4ª	VPPA	1
CARABANCHEL ENSANCHE 3	4ª	VPPA	7
CARABANCHEL ENSANCHE 9	4ª	VPPA	16
CARABANCHEL ENSANCHE 12	4ª	VPPA	1
SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES	4ª	VPPA	8
SAN FERMÍN OESTE PARC. 6	4ª	VPPA	2
SANCHINARRO X	4ª	VPPA	1
VALLECAS ENSANCHE 6	4ª	VPPA	11
VERONA 203	4ª	VPPA	48
Total 4ª Convocatoria			95
5ª Convocatoria			
CARABANCHEL ENSANCHE 9	5ª	VPPA	6
CARABANCHEL ENSANCHE 12	5ª	VPPA	6
CARABANCHEL ENSANCHE 18	5ª	VPPA	10
VALLECAS ENSANCHE 6	5ª	VPPA	1
VERONA 203	5ª	VPPA	3
Total 5ª Convocatoria			26
6ª Convocatoria			
CARABANCHEL ENSANCHE 3	6ª	VPPA	1
CARABANCHEL ENSANCHE 12	6ª	VPPA	2
CARABANCHEL ENSANCHE 15	6ª	VPPA	3
CARABANCHEL ENSANCHE 18	6ª	VPPA	5
PAVONES ESTE EBA 26	6ª	VPPA	1
SAN FERMÍN OESTE PARC. 6	6ª	VPPA	1
SANCHINARRO X	6ª	VPPA	1
Total 6ª Convocatoria			14

RESOLUCIÓN DE CONTRATOS DURANTE 2007

Promoción	Régimen	Nº Viv.
CARABANCHEL ENSANCHE 03	VPPA	2
CARABANCHEL ENSANCHE 09	VPPA	1
CARABANCHEL ENSANCHE 12	VPPA	1
CARABANCHEL ENSANCHE 18	VPPA	1
CARABANCHEL ENSANCHE 19	VPPA	1
PERLA R 14	VPPA	3
SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES	VPPA	1
SANCHINARRO X	VPPA	10
VALLECAS ENSANCHE 6	VPPA	6
VERONA 203	VPPA	10
Total resoluciones		36

3.1.6. Gestiones con Comunidades de Propietarios

Durante el año 2007 se han constituido las comunidades de propietarios, Juntas de Administración y Mancomunidades de 28 promociones en Régimen Especial.

Se ha procedido a la tramitación de pagos a las Comunidades de Propietarios, por las viviendas y locales propiedad de la EMVS aún sin adjudicar o cedidos en régimen de precario, por un importe de 587.718 €, siendo la contribución media de la EMVS por vivienda o local y mes de 35,46 € aproximadamente. Asimismo, se han destinado 487.587 € al abono de la participación de la EMVS en las obras realizadas en fincas, con objeto de adecuarlos a las prescripciones contenidas en las respectivas Inspecciones Técnicas de Edificios.

Como propietaria de las viviendas cedidas en arrendamiento, se ha satisfecho a las respectivas Comunidades de Propietarios, la cantidad de 45.485 € por cantidades adeudadas por inquilinos. De este montante, se ha recuperado prejudicialmente la cantidad de 18.919,66 €, se están realizando gestiones con los respectivos inquilinos para el cobro, previo a la vía judicial, de la cantidad de 4.199,8 €, y, por último, se ha remitido a la Dirección de Servicios Jurídicos y Suelo, para su reclamación por vía judicial, expedientes por un montante total de 22.445,44 €.

Se han realizado múltiples gestiones con los administradores que representan a la EMVS en las distintas Juntas de Comunidades que se celebran, en virtud del protocolo firmado entre el Alcalde de Madrid y el Presidente del Colegio de Administradores de Fincas. En concreto, durante el pasado año, la EMVS ha asistido a un total de 472 reuniones.

3.1.7. Contratación de seguros

Coincidiendo con el inicio de la ejecución de diversas promociones de la EMVS tanto de Nueva Edificación como de Rehabilitación, se han concertado los respectivos seguros de construcción en garantía de un capital total de 139.282.406 € y una prima única de 142.026 €.

Igualmente, se han contratado las pólizas de Seguro de Incendios y Responsabilidad Civil de otras 14 promociones, por un capital asegurado de 113.780.827 € y una prima de 61.349 €.

Asimismo, y al objeto de garantizar la óptima cobertura de las promociones en arrendamiento del Plan Primera Vivienda, se han suscrito las pertinentes pólizas Multirriesgo, asegurando

un capital total, por las promociones entregadas durante 2007, de 6.581.336 €.

3.1.8. Gerencia territorial del catastro

Se han dado de alta 33 promociones con un total de 2.617 viviendas, 89 locales comerciales, 2.617 plazas de aparcamiento, y 1.544 trasteros. De forma simultánea, se realizaron las gestiones necesarias para la obtención de las bonificaciones previstas para las viviendas de Protección Oficial en el recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

3.1.9. Tributos

Tras la entrada en vigor de la Ley 22/2006 de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid, las Sociedades Mercantiles del Ayuntamiento de Madrid, entre las que se encuentra la EMVS, pierden su condición de equiparables a las entidades locales en cuanto a beneficios fiscales y, en consecuencia, cuando realicen el hecho imponible de cualquier tributo estatal, autonómico o local tributarán de acuerdo con la legislación específica del tributo correspondiente. Esto implica que la EMVS, durante el ejercicio 2007, ha comenzado a satisfacer, el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana cuando se produce la transmisión de la propiedad, así como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles por la titularidad de los derechos que sobre los bienes inmuebles ostenta.

3.1.10. Parcelas de suelo destinadas a viviendas en arrendamiento protegido temporal

De acuerdo con lo establecido en los pliegos de condiciones que regularon la enajenación de parcelas para la construcción de viviendas libres sometidas temporalmente a un régimen de arrendamiento protegido, la EMVS ha colaborado con las empresas adjudicatarias a dar cumplimiento a las obligaciones previstas en dichos pliegos.

- Parcela 1 R.1 del APR 21.03-Alameda de Osuna

Adjudicatario: Testa Inmuebles en Renta S.A.

La empresa adjudicataria construyó, en la parcela adjudicada, 95 viviendas de 2 y 3 dormitorios, con garaje y trastero vinculado, de las que 47 estaban destinadas a solicitantes del Plan Primera Vivienda. La EMVS publicó un anuncio coincidiendo con el periodo de admisión de solicitudes, al objeto de que aquellos solicitantes del Plan Primera Vivienda que no hubieran

sido beneficiarios del mismo y que, cumpliendo los requisitos, estuviesen interesados, se dirigieran a la empresa adjudicataria.

A fecha actual, tras haber finalizado en 2007 la comercialización del inmueble, 23 de las viviendas edificadas, han sido arrendadas a solicitantes no adjudicatarios del Plan Primera Vivienda de la EMVS.

- Parcela R.4 del APR 09.07-Isla Tabarca-J. Lorenzo

Adjudicatario: VITUM S. Coop. Madrileña

La empresa adjudicataria ha construido, en la parcela adjudicada, 21 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios, con garaje y trastero vinculado, de las que 5 estaban destinadas a solicitantes del Plan Primera Vivienda de la EMVS que no hubieran sido beneficiarios del mismo. Durante el ejercicio 2007, se ha concluido la comercialización de la totalidad de las viviendas del edificio.

- Parcelas 6 A y B del API 09.06-Cerro Valdecahonde/Parcela 15 del API 02.18-Aguila-Alcatel/Parcela 6 del APE 02.11-Bolívar-Plomo

Adjudicatario: LARCOVI

La empresa adjudicataria ha construido, en las parcelas adjudicadas, viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios, con garaje vinculado, existiendo una reserva destinada a solicitantes del Plan Primera Vivienda de la EMVS que no hubieran sido beneficiarios del mismo, de acuerdo con la relación siguiente:

Parcela	Nº viviendas Total	Nº viviendas solicitantes EMVS
Cerro Valdecahonde (API.09.06). Parc. 6A	216	38
Cerro Valdecahonde (API.09.06). Parc. 6B	184	33
Águila-Alcatel (API 02.18). Parc. 15	34	11
Bolívar-Plomo I (APE 02.11). Parc. 6	33	11
Total	467	93

La EMVS informó, coincidiendo con el periodo de admisión de solicitudes, al objeto de que aquellos solicitantes del Plan Primera Vivienda que no hubieran sido beneficiarios del mismo y que, cumpliendo los requisitos, estuviesen interesados, se dirigieran a la empresa adjudicataria.

Durante 2007 se adjudicaron la totalidad de las viviendas de los edificios sitos en los ámbitos de Bolívar Plomo y Águila Alcatel, resultando, finalmente, adjudicadas a solicitantes del Plan Primera Vivienda que no hubieran sido beneficiarios del mismo un total de 9 viviendas.

Las promociones situadas en el ámbito de Cerro Valdecahonde se encuentran aún en periodo de comercialización.

3.1.11. Adjudicación de locales comerciales

La adjudicación de locales comerciales, regulada por las normas aprobadas por el Consejo de Administración celebrado en el mes de enero de 1994, se lleva a cabo por subasta pública, a excepción de los casos en que se establece la adjudicación directa.

Durante el ejercicio analizado no se ha celebrado ninguna subasta pública de locales comerciales, habiéndose adjudica-

do un total de 17 locales correspondientes a una superficie edificada de 1.207,07 m², todos ellos mediante adjudicación directa:

- 14 locales adjudicados en régimen de arrendamiento a entidades o asociaciones sin ánimo de lucro, por interés público y social.
- 3 locales por pacto o compromiso para el desalojo de operaciones de rehabilitación o expropiatorias (2 locales en régimen de arrendamiento y 1 local en régimen de compraventa, cuyo importe ascendió a 270.460 €).

3.1.12. Adjudicación de plazas de aparcamiento

La adjudicación de las plazas de garaje propiedad de la EMVS se realiza, prioritariamente, a los adjudicatarios de vivienda en la promoción donde se ubican las plazas o que sean titulares de locales comerciales existentes en el edificio si, conforme con la normativa urbanística, les es exigida la tenencia de la plaza de garaje.

Las plazas de aparcamiento de un edificio que no han sido adjudicadas de esta forma, lo son mediante subasta pública y periodos posteriores de venta directa. Durante el periodo analizado, fueron adjudicadas, por los procesos mencionados, un total de 858 plazas de garaje pertenecientes a 65 promociones.

De ellas, 581 plazas fueron adjudicadas mediante subasta pública, 221 lo fueron en venta directa después de declararse desiertas como paso posterior a una subasta y 56 plazas a adjudicatarios de viviendas. Estas operaciones han supuesto un importe de 12.093.478,48 €.

3.1.13. Gestión de las Colonias Municipales

En el año 2007 se ha procedido a la firma de escrituras de oferta de venta en las siguientes Colonias Municipales:

	Viviendas
Salud y Ahorro	115
General Moscardó II Etapa	2
Virgen de la Torre	10
San Jorge	16
Maria Odiaga	1
Canillas	1

Asimismo, se encuentran en tramitación, para su próxima firma, un total de 70 expedientes.

En cuanto a las gestiones de control y regularización, se ha acometido, durante 2007, la elaboración del censo actualizado de la Colonia San Carlos, así como la revisión y actualización de datos de los expedientes de Nuestra Señora de las Victorias. Finalmente, se ha procedido a subsanar tres escrituras de compraventa en la Colonia Virgen de la Torre y 1 en la Colonia San Jorge.

GESTIÓN DE ESCRITURACIÓN Y CANCELACIÓN EN VIVIENDAS DE RÉGIMEN ESPECIAL

Promociones	Viviendas escrituradas
Avda. Badajoz	2
Avda. Pamplona (P-1)	1
Avda. Pamplona (P-9)	1
Camino de la Vereda I	1
Camino de las Vereda V	2
Camino de la Vereda VI	1
Carabanchel I	2
Casino, 6	1
Espinillo IV	1
Gran Vía de Hortaleza	1
Isla de Long	22
La Chimenea I	1
La Perla R12	14
Latina Sepúlveda-I	1
La Viña I	1
Madrid Sur I	1
Madrid Sur III	2
Oeste San Fermín (P-5)	2
Oeste San Fermín (P-9)	2
Oroquieta	1
Polígono 38 III	2
Polígono 38 V	1
Polígono 38 IX	1
Querol IV	2
Rancho del Cordobés	1
Sanchinarro I	6
Sanchinarro II	8
San Francisco Javier I	1
San Francisco Javier II (Fase I y II)	69
Tiberiades	1
Vereda de Ganapanes (P-9)	3
Villaverde a Vallecas (Pemas)	2
Total viviendas	156

Dentro de este proceso de venta, se han firmado durante el año 2007, 3 escrituras de ofertas de venta, e igualmente, se ha procedido a la cancelación registral de 64 prestamos hipotecarios.

Adquisición por ejercicio del derecho de tanteo y retracto

Durante el 2007, se ha intentado adquirir, por ejercicio del Derecho de Tanteo y Retracto, 6 viviendas. De este número, renunciaron a la venta la totalidad de los propietarios. Asimismo, se ha renunciado al ejercicio del derecho de tanteo y retracto, por encontrarse caducado, en 142 ocasiones.



3.2. Servicios Sociales

Para poder llevar a cabo esta labor de Servicios Sociales, se han impulsado actuaciones para conocer el chabolismo desde un punto de vista global, tanto en sus aspectos geográficos como en sus aspectos sociales más cualitativos y siendo esta la única manera de conseguir su erradicación y la integración social de las familias que en ellos residen. Durante 2007 se ha finalizado la erradicación del Poblado de “La Quinta” y se ha iniciado “El Cañaveral” (en un 40%), así como el desmantelamiento del mayor poblado chabolista en todo el territorio nacional, “El Salobral” (500 construcciones), en colaboración al 50% con la Comunidad de Madrid.

También, y debido al deterioro de determinadas zonas de los cascos antiguos como Centro o Tetuán, o de barrios periféricos como San Cristóbal de los Ángeles, en el distrito de Villaverde, se ha trabajado para eliminar la infravivienda, estudiar las deficiencias de sus equipamientos socioculturales, y tratar de dar acompañamiento social a las operaciones de rehabilitación preferente planteadas por la EMVS, a través de procesos sociales como es el desarrollo comunitario con programas innovadores.

Con respecto al año anterior, destaca el descenso porcentual en los apartados siguientes: Remodelación de Colonias, Expropiaciones, Consorcio/Consorcio Transferido, Programas de Rehabilitación Pública y Convenios de Realajo; y experimenta un incremento porcentual considerable el apartado de compra de edificios, pasando de 5 en 2006 a 14 en 2007.

Los distritos que han acogido al mayor número de adjudicatarios son por este orden: Puente de Vallecas, Usera, San Blas, Villaverde y Centro. El orden se invierte en cierta medida con respecto a 2006 que figuraba en primer término Usera, Centro y Puente de Vallecas.

Los adjudicatarios provienen mayoritariamente de los distritos de Puente de Vallecas y Villaverde en un tanto por ciento similar a 2006.

En la medida de lo posible, los realojos se efectúan en el entorno más cercano, tratando así de evitar el desarraigo y ruptura con su entorno habitual. Esto no siempre es posible al concentrarse en puntos concretos el mayor número de viviendas disponibles de obra nueva.

3.2.1. Perfil sociodemográfico de las personas adjudicatarias de vivienda

El número de familias adjudicatarias de vivienda a lo largo de 2007 ha alcanzado la cifra total de 268, destacando los siguientes rasgos sociodemográficos:

- **Edad:** se mantiene, como la franja cuantitativamente más significativa la de mayores de 65 años aunque se reduce cuatro puntos porcentuales con respecto al ejercicio anterior. Le siguen las franjas que comprenden desde 35 a 54 años. Conviene señalar el aumento de la población menor de 25 años que se dobla con respecto al año anterior.
- **Sexo:** la distribución por sexo es de 61% hombres y 39% mujeres.
- **Nivel de ingresos:** las unidades familiares cuyas bases imponibles de I.R.P.F. de los ejercicios aplicables durante este período son inferiores a 3.000 €, representan el 37% de los adjudicatarios, proporción ligeramente inferior al 38% del año 2006.
- **Programa familiar:** con respecto a años anteriores, destaca el aumento porcentual de los programas familiares de una sola persona, pasando del 24% en 2006 al 28% en 2007. Se mantiene el 7% en los programas familiares de 6 miembros, correspondientes a adjudicaciones mayoritariamente procedentes de poblados marginales.

3.2.2. Viviendas adjudicadas según tipología de la vivienda

Predominan las adjudicaciones en promociones de reciente construcción, incrementándose al 76% en el presente ejercicio, mientras que descienden las viviendas de rehabilitación desde un 12% al 7% actual.



3.2.3. Viviendas adjudicadas por régimen de acceso

El régimen de compra vuelve a aumentar porcentualmente, siguiendo la tendencia de los últimos años y por primera vez supera el 50% sobre el total de adjudicaciones a pesar de que los datos sobre el realojo de familias nos muestra el perfil de un adjudicatario mayor de 65 años, con un nivel de ingresos cuya base imponible, según el ejercicio fiscal aplicable, es inferior a 3.000 €.

Las adjudicaciones en régimen de alquiler también han experimentado un ligero incremento pasando del 40% del ejercicio anterior al 46% en el año 2007.

El porcentaje de adjudicaciones en Derecho de Habitación se ha reducido a un 1% (2,88% en el año 2006).

Aún así, es un dato a tener en cuenta que alrededor de 175 personas mayores de 75 años se encuentran residiendo en viviendas de titularidad pública en Derecho de Habitación y en Precario, aunque este dato se ha reducido con respecto al año anterior.

3.2.4. Programa de Intervención

Objeto de adjudicación	2007
REMODELACIÓN COLONIAS	59
EXPROPIACIONES	31
BOLSAS DETERIORO URBANO	--
CONVENIO RUINA	2
CONSORCIO/* CONSORCIO TRANSFERIDO	58
CONVENIO REALOJO	41
PROGRAMAS REHABILITACIÓN PÚBLICA	58
PERMUTAS	3
COMPRA DE EDIFICIOS	14
VARIOS	2
Viviendas adjudicadas	268

3.2.5. Operaciones Urbanas

El total de adjudicaciones de viviendas a familias residentes en las operaciones finalizadas durante este año, algunas de ellas iniciadas en ejercicios anteriores, asciende a 112. La mayor parte ha sido desarrollada mediante convenios de realojo con las respectivas Juntas de Compensación, constituidas previamente al objeto de ejecutar los desarrollos urbanísticos fijados en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Los ámbitos de actuación han sido los siguientes:

Distrito Municipal	Convenios	Nº Familias
MONCLOA-ARAVACA	A.P.R. 9.04 "Cerro Belmonte"	22
VICÁLVARO	U.Z.P. 2.04 "Desarrollo del Este -Los Berrocales"	4
LATINA	A.P.E. 10.02 "Nacional V -Padre Piquer"	6
VALLECAS VILLA	P.E.R.I. 14.6 "Santa Luisa Industrial"	23
HORTALEZA	U.N.P. 4.01 "Ciudad Aeroportuaria-Valdebebas"	33
Total		88



Respecto a las actuaciones desarrolladas, y finalizadas en este ejercicio, a instancias del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda se han localizado en la calle Luis Pando nº 1 y 3, en el distrito de Latina; expropiación de la Casa Duquesa de Sueca, en el distrito Centro y la expropiación de la prolongación de la calle Puerto de Canfranc, en el distrito de Puente de Vallecas. Asimismo, a petición del Área se suscribió convenio de realojo para las familias residentes en la finca nº 17 de la calle Monte Perdido, también en Puente de Vallecas que, previamente, había sido declarada en situación de ruina.

Distrito	Ámbito de la operación	Nº familias realojadas
LATINA	c/ Luis Pando, 1 y 3	2
CENTRO	Expropiación de la Casa Duquesa de Sueca	9
PUENTE DE VALLECAS	Expropiación de la prolongación de la c/ Puerto de Canfranc	1
PUENTE DE VALLECAS	Convenio de realojo c/ Monte Perdido, 17	2
Total		14

Se han adquirido dos fincas, ambas en el distrito de Vallecas. Además, se han comprado otras dos, declaradas previamente en situación de ruina por el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, en las calles Melquiádes Biencinto, 60 y Camino de Valderribas, 77. Especialmente relevante fue la actuación en este último caso ya que, presuntamente a consecuencia de las obras que se estaban realizando en la finca colindante, se produjeron daños que provocaron el desalojo de todas las familias residentes de forma inmediata sin darles la posibilidad de poder sacar, en esos momentos, ni muebles ni enseres personales. Finalmente, tras múltiples gestiones y coordinación con técnicos y responsables políticos de la Junta Municipal, técnicos del Área de Urbanismo y de los Servicios Sociales de

la propia Junta y del Área, la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos, así como con los propios vecinos, la EMVS, adquirió la totalidad de la finca y, posibilitó la adjudicación de vivienda a las familias residentes.

También, se han adquirido nueve fincas dentro de las actuaciones que se están realizando en el A.P.E. 20.10 "Colonia Fin de Semana".

Asimismo, durante este ejercicio se ha continuado con el realojo puntual de familias residentes en ámbitos donde se actúa por el sistema de expropiación tales como "Sierra Toledana", en el distrito de Puente de Vallecas; y "Méndez Álvaro-Norte" y "El Águila-Alcatel", ambos en el distrito de Arganzuela. En todos estos casos se está a la espera de que se construyan las viviendas para el realojo de las familias en los mismos ámbitos de actuación. En el caso de la expropiación de "Adelfas", es inminente el realojo de las familias que allí residen por estar, a finales de este año, prácticamente terminadas las viviendas construidas a tal efecto.

En relación al Plan Parcial de Reforma Interior 06.02 "Paseo de la Dirección", además de haber tenido lugar reuniones en coordinación con los técnicos del Departamento de Promoción de Suelo del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, de la Junta Municipal de Tetuán y la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos, se ha celebrado una asamblea informativa con los vecinos para concluir, en el mes de diciembre, con la publicación formal, y ampliamente publicitada entre las familias residentes en el ámbito, del censo provisional de las familias afectadas.

También se ha continuado con los procesos de adjudicación de viviendas a las familias residentes en las diferentes Colonias Municipales afectadas por actuaciones de remodelación como son los casos de Nuestra Señora de los Ángeles, en el distrito de Puente de Vallecas; Nuestra Señora Virgen del Rosario, en el distrito de Vallecas-Villa y Los Olivos, en el distrito de Latina,

donde se están finalizando las gestiones para liberar el suelo necesario que permita la construcción de la primera fase de la promoción de nuevas viviendas.

Durante este ejercicio, se han suscrito diferentes convenios de realojo con Juntas de Compensación y otros organismos e instituciones, a través de los cuales ya se han adjudicado un total de 613 viviendas. Los referidos convenios de realojo afectan a los ámbitos del U.Z.P. 2.04 “Desarrollo del Este-Los Berrocales”; U.Z.P. 2.01 Desarrollo del Este-El Cañaveral”, ambos en el distrito de Vicálvaro; U.Z.P. “Desarrollo del Este-Valdecarros”, en Vallecas-Villa; “Expropiación de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Director Tercera Fase del Aeropuerto de Madrid-Barajas”, suscrito con la Entidad Publica Empresarial Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea (A.E.N.A.); P.E.R.I. 6/4 “Sor Ángela de la Cruz”, en el distrito de Tetuán; finca nº 17 de la calle Monte Perdido, por estar declarada en ruina, en Puente de Vallecas y, finalmente, el A.P.R. 21.02 “Barrio del Aeropuerto”, en el distrito de Barajas. Respecto a este último convenio, por su especial relevancia, se aporta una más detallada información.

3.2.6. Minorías Étnicas

Los barrios de tipología especial en los que se ha actuado de manera más intensa son:

LA QUINTA. Barrio situado en el distrito de Fuencarral-El Pardo, en el que se ha conseguido la eliminación total de las chabolas y que dificultan de manera clara cualquier proceso de

intervención social. En este barrio se ha procedido al realojo de las familias titulares de contrato de arrendamiento de las viviendas unifamiliares. Han quedado excluidas de los procesos de realojo, aquellas familias que habían acumulado importante deuda por el impago de los alquileres y/o tenían otras viviendas en propiedad.

EL SALOBRAL. Asentamiento situado en el distrito municipal de Villaverde. El desmantelamiento de este núcleo chabolista, considerado el más grande de Europa, es un claro ejemplo de trabajo coordinado entre la Comunidad de Madrid y Ayuntamiento. Este desmantelamiento ha supuesto un total de 495 chabolas derribadas y 236 familias realojadas, que cumplieran con los requisitos.

EL CAÑAVERAL. Barrio de Tipología Especial situado en el distrito de Vicálvaro. Durante el año 2007 el desmantelamiento de este barrio ha experimentado un importante impulso. A 31 de diciembre se habían derribado 52 viviendas y habían sido realojadas 38 familias, de las cuales, 26 se han producido en el año 2007.

El proceso de erradicación del chabolismo no termina con el traslado de la familia a la vivienda normalizada. A partir de este momento se inicia el proceso dirigido a conseguir la inserción social de la familia realojada. La EMVS ha firmado convenios de colaboración con la Fundación Secretariado Gitano, cuyo ámbito de actuación es todo el municipio de Madrid, y de forma específica otro dirigido a las familias realojadas en los distritos de Usera y Villaverde.

Objeto Adjudicación	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total
Desmantelamiento La Quinta			1	1	1	3	1	2	3		2	14
Desmantelamiento Plata y Castañar	1	1	1					2				5
Desmantelamiento Cañaveral	1	2	4		1	2	10		4		1	25
Desmantelamiento Mimbreras					1		2		2		1	6
Desmantelamiento El Salobral												
Desmantelamiento Otras actuaciones	1	1	1			2	2				1	8
Total	3	4	7	1	3	7	15	4	9		5	58

3.2.6.1. Adquisición de viviendas propias y actuaciones jurídicas de desmantelamiento de poblados

Adquisición de inmuebles

El pasado año se adquirieron 40 viviendas en el mercado de segunda mano destinadas al realojo de las familias residentes en “Plata y Castañar”, “La Quinta”, “El Cañaveral” y “Las Mimbreras II”. El total de las familias adjudicatarias de este tipo de viviendas, está incluido dentro del llamado cupo de familias en proceso de integración. La adquisición de estas viviendas en el mercado inmobiliario, no sólo es útil para la eliminación paulatina de los núcleos chabolistas y asentamientos provisionales, sino que también propicia los realojos de esta población en procesos de integración de una forma inmediata.

Desde un punto de vista social, el realojo en esta clase de viviendas de población mayoritariamente de etnia gitana, tiene dos ventajas: por un lado facilita el acceso a viviendas en altura a aquellas familias con escasos recursos económicos, y en segundo lugar favorece la integración de las mismas en barrios consolidados. El importe desembolsado en este ejercicio para este cometido ascendió a un total de 12.350.362 €, ejecutándose un 98,36% del presupuesto destinado al efecto.

El precio máximo por metro cuadrado construido de estas viviendas no ha superado en ningún caso los 3.000 €, y el importe de las adquisiciones, siempre ha sido inferior o igual al valor de la tasación, siendo el valor medio del metro cuadrado construido, en este año, de 273.700 €.

Las viviendas adquiridas este año, cuentan con un mínimo de tres dormitorios, con una clara tendencia a cuatro, dado el número de miembros que componen las familias a las que van destinadas. En definitiva las viviendas son cada vez de mejor calidad y de mayor superficie, seleccionándose con especial rigor su adquisición y teniendo en cuenta numerosos factores, tales como su ubicación, altura, precio y estado de conservación entre otros.

RELACIÓN DE VIVIENDAS PROPIAS ADQUIRIDAS EN 2007

LATINA	8
CARABANCHEL	1
SAN BLAS	5
USERA	2
VILLA DE VALLECAS	13
MORATALAZ	3
FUENCARRAL	3
CIUDAD LINEAL	3
HORTALEZA	2
Nº total de viviendas	40
Importe adquisición de viviendas	12.350.362 €

3.2.7. Infravivienda Urbana

Actuaciones sociales de las diferentes Áreas de Rehabilitación Integral.

Se ha intervenido desde varios frentes:

- Realojos de la población afectada por operaciones de rehabilitación, reestructuración, obras de ejecución, etc.
- Adquisición de viviendas.
- Intervenciones encaminadas a reforzar las funciones integradoras de la vivienda pública, a través de intervenciones en comunidades de inquilinos en el distrito Centro.
- Consolidando y reforzando procesos de desarrollo comunitario en el barrio de San Cristóbal en el distrito de Villaverde y en el ARI Pez-Luna en el distrito Centro.
- Intervenciones sociales de diferente índole, conjuntamente con los servicios sociales del ARI de Tetuán.
- Elaboración conjunta con otras direcciones de proyectos financiados con fondos europeos.
- Elaboración de propuestas de intervención en zonas prioritarias de intervención.
- Participación en Mesas de Trabajo Interdisciplinares.

REALOJOS EFECTUADOS EN EL AÑO 2007

Distrito	Definitivos	Provisionales
CENTRO/ARI LAVAPIÉS	15	0
TETUÁN	4	0
VILLABERDE Y USERA	8	39
Total	27	39

3.2.8. Área de Rehabilitación Lavapiés

ACTUACIONES EN EL DISTRITO CENTRO/ÁREA DE LAVAPIÉS 2007

Edificios de titularidad pública. (Señalamos los que en 2007, tuvieron mayor número de intervenciones)
Adaptaciones geriátricas
Provisiones, 12/Tribulete, 11
Abades, 5
Encomienda, 3
Seguimiento a mayores
Amparo, 11
Amparo, 71
Tribulete, 10/Sombrerete, 11
Angel, 15
Conflictos vecinales
Amparo, 62
Embajadores, 26
Sombrerería, 7
Sombrerería, 16
Tribulete, 11
San Cayetano, 8
San Cayetano, 10
Atención a situaciones de vulnerabilidad social en coordinación con Servicios de Atención Primaria
Lavapiés, 32

Amparo, 28
Ribera de Curtidores, 3
Ribera de Curtidores, 8
Expropiaciones iniciadas por el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda
Cabeza, 14 (En proceso de realojo de inquilinos)
Huerta del Bayo, 8 (Censo de inquilinos)
Actuaciones por obras de Rehabilitación/I.T.E. en edificios EMVS
Lavapiés, 34
Obras en fachada exterior. Retorno de inquilinos a la vivienda de procedencia
Infantas, 4
Obras I.T.E. En proceso de realojo de inquilinos
Almendra, 7
Obras I.T.E. En proceso de realojo de inquilinos
Carrera de San Francisco, 15
Obras I.T.E. En proceso de realojo de inquilinos

3.2.9. Propuestas de adquisición de viviendas

La EMVS ha comprado viviendas y finalizado gestiones iniciadas en ejercicios anteriores en las ARI:

Área	Aprobadas por Consejo	Escrituradas	Presupuesto (€)
Tetuán	4	4	328.486,74
San Cristóbal	11	2	571.954,04
Total	15	34	900.440,78

3.2.10. Intervenciones Sociales

Programa de intervención con personas mayores que residen en viviendas públicas

Uno de los elementos básicos para la mejora de la calidad de vida de los mayores es la adecuación de las instalaciones de las viviendas, con la ausencia de barreras físicas, y la adaptación de los interiores con las ayudas técnicas diseñadas especialmente para personas con movilidad reducida.

A finales de 2007, el número de personas mayores, titulares, que habitan en viviendas de la EMVS en las ARI, en régimen de Derecho de Habitación asciende a 68 personas.

Área de Rehabilitación Integral Pez-Luna

La intervención está enmarcada en el Proyecto SURPRISE dentro de la iniciativa PROGRESDEC en la que participan las ciudades de Turín, Messina, Catania (Italia) y Agios Paulos (Grecia).

Se avanza hacia un modelo de revitalización urbana con el objetivo de regenerar los barrios de forma integral, generar redes de técnicos multidisciplinares, establecer un estilo participativo y una cultura de coordinación y cooperación.

Las actuaciones desarrolladas en 2007 han ido encaminadas a realizar:

- Un diagnóstico social participativo de la intervención integral y su metodología.
- Sistema de indicadores de sostenibilidad social, urbanística, económica y medioambiental.
- Sistema de indicadores de participación de los actores en un proceso de regeneración integral.

Área de Rehabilitación Integral de San Cristóbal de los Ángeles.

San Cristóbal de los Ángeles es un barrio inicialmente aislado en declive industrial. El bajo nivel de rentas de sus vecinos, la persistente retirada de la población autóctona residente, unido a la llegada de nuevos residentes inmigrantes (en torno al 45% de la población es inmigrante), son los atributos principales que hacen de él uno de los barrios más vulnerables de Madrid.



A lo largo de 2007 se ha intervenido y atendido a residentes de los siguientes bloques: del 301 al 308, que cuentan con 160 viviendas; bloques 213, 454, 694 y 695, que cuentan con 122 viviendas. En total, 282 viviendas.

Aunque el bloque 303 (c/ Rocafort, 44) ha sido desalojado en años anteriores, a finales de 2007 quedan pendientes 3 viviendas cuya gestión continuará durante 2008, para lograr los acuerdos con los propietarios pendientes y conseguir así el desbloqueo de esta operación. Los propietarios que no optan

SITUACIÓN ACTUAL DEL PROCESO DE REESTRUCTURACIÓN DESDE SUS COMIENZOS HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

Nº bloques en intervención	18
Total viviendas	487
Total realojos EMVS	380

VIVIENDAS COMPRADAS PARA EL DESBLOQUEO DEL PROCESO DE REESTRUCTURACIÓN

Año 2007	11
Desde sus comienzos	116

al realojo en viviendas de la EMVS cuentan con la subvención de la Comunidad de Madrid como apoyo al pago de alquileres. Los lugares donde la EMVS ha realojado a los vecinos afectados por las obras de reestructuración de sus bloques han sido por este orden:

- Distrito de Usera. "La Perla".
- Distrito de Villaverde. "Marconi" y "Verona".

Proyecto Europeo Interreg IV-C

En el Programa Europeo Interreg IV-C, en el que participan 7 ciudades europeas, Madrid participa con el trabajo que se está realizando en el Barrio de San Cristóbal de los Ángeles.

Este proyecto tiene como ejes principales: la sostenibilidad medioambiental y la sostenibilidad social. La duración del proyecto será de 3 años.

3.2.11. Área de Rehabilitación Integral de Tetuán

Orden, 9

En años anteriores se ha iniciado el proceso de negociación con los 7 propietarios de la finca, encaminado a la reestructuración conjunta con parte de los propietarios residentes. Se ha formalizado en 2007 la aprobación de la compra de 4 viviendas, sus ocupantes se realojarán en fincas propiedad de la EMVS:

- Corredera Baja de San Pablo nº 41 (dos familias). Distrito Centro.
- Castilla nº 48 (dos familias). Distrito Tetuán

Esta intervención no ha finalizado, continuando el desarrollo del proceso en 2008.

Oviedo, 7

Se ha continuado con negociaciones encaminadas a ultimar acuerdos de compra en esta finca, que contaba con 18 infraviviendas, fueron adquiridas en ejercicios anteriores 11, quedando pendientes de cerrar 7 acuerdos de compra.

Carlos Rubio, 10 y Isturiz, 10

Se han mantenido reuniones con estas comunidades de propietarios con infravivienda generalizada, conjuntamente con la Oficina del ARI.

Al no haberse alcanzado los acuerdos generales entre los propietarios de las citadas fincas, no se ha culminado ninguna de las propuestas.

RESUMEN DE ACTUACIONES. INSPECCIONES

Inspecciones realizadas	443
Viviendas recuperadas por Departamento Inspectores	5
Nuevas guarderías	49
Guarderías finalizadas	15
Viviendas entregadas	329
- Compra	49
- Nueva edificación	245
- Rehabilitación	35
Comunicados	687
Desalojos judiciales	39
Demoliciones	703

3.2.12. Viviendas entregadas

Nueva edificación	
Perla R-11	Fin de Semana
27	38
San Pablo IV	Ciudad Pegaso
41	22
Perla R-12	Sanchinarro I
18	3
Godella 452	S.Fco. Javier II
7	2
Perla R-13	Sanchinarro II
15	1
S.Cristóbal B-810	Marconi
8	8
Verona, 203	Viviendas recuperadas
14	23
Rehabilitación	
Calvario, 11	Juan de Olías
1	1
M. Valdés	Lavapiés, 32
3	3
Sombrerete, 13	Lavapiés, 34
1	13
C. Baja S. Pablo	Álonso Núñez
5	2
Infantas, 4	Castilla, 48
2	3
San Andrés, 21	
1	

3.3. Gestión Financiera

3.3.1. Préstamos con Entidades Financieras

La Junta de Gobierno de 22 de marzo de 2007 acuerda autorizar a la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo la formalización de créditos con entidades financieras por importe de 600.787.693 € que servirán de cobertura a las distintas actuaciones de la Empresa.

La financiación formalizada y concertada dentro del presente ejercicio por una cuantía de 600.787.693 €, se ha destinado a los distintos programas, que posibilita —además de atender los pagos de obras de las promociones— la subrogación de los futuros compradores de viviendas en las obligaciones del promotor, así como la percepción de las ayudas establecidas (préstamos convenidos, subsidiaciones de intereses, subvenciones...) en la normativa de Vivienda Protegida tanto en el ámbito estatal como autonómico.

La formalización de préstamos hipotecarios en el caso de arrendamiento de viviendas también posibilita al promotor de las viviendas la aplicación de la subsidiación de intereses y subvenciones a fondo perdido que conceden las administraciones.

Dentro de las promociones en arrendamiento aparece la nueva figura de “Arrendamiento con Opción a Compra” en el Decreto 11/2005 de la Comunidad de Madrid, en la que el inquilino puede ejercer dicho derecho cuando la vivienda (habiéndose obtenido calificación definitiva) se haya destinado a este uso durante siete años. El precio máximo de venta por m² útil será el que establezca la normativa autonómica reguladora de la financiación cualificada, minorando de la cantidad resultante el 50% de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de venta.

Para la financiación de las obras de este régimen, se formalizan préstamos al promotor con la posibilidad, en el caso de algunas entidades financieras que así lo tienen contemplado, de ampliación de los préstamos iniciales y subrogación de los futuros compradores que lo requieran, para lo cual se han negociado condiciones especiales. Los préstamos formalizados han sido para 381 viviendas situadas en las promociones denominadas Vallecas Ensanche 20, Vallecas Ensanche 22, Vallecas Ensanche 35, Vallecas Ensanche 36 y Carabanchel 11, y ascienden a 27.874.533 € con un plazo de carencia de 10 años. Se ha destinado parte de la financiación contratada a la adquisición de suelo urbanizado y urbanizable en distintos ámbitos que serán destinados a futura construcción de vivienda protegida por importe de 22 millones de €.

Se ha adquirido al Ayuntamiento de Madrid en escritura de cesión de fecha 26 de noviembre de 2007, suelo urbanizable en el ámbito de Arroyo del Fresno, 19.900 m² de edificabilidad en la Unidad de Ejecución 1 para la futura construcción de viviendas de protección pública básica (VPPB), y 56.750 m² de edificabilidad en la Unidad de Ejecución 2 para la construcción de viviendas sometidas al régimen de protección pública básica (VPPB), así como 12.250 m² de edificabilidad para la construcción de viviendas sometidas al régimen de protección pública de precio limitado (VPPL), siendo necesario para el pago correspondiente formalizar una póliza de préstamo de 30.167.000 €.

Para la adquisición de la actual sede de la empresa, según convenio de transmisión del Ayuntamiento de Madrid de 21 de diciembre de 2006, se ha formalizado préstamo hipotecario para atender el precio de dicha transmisión, IVA y otros conceptos por importe de 26.195.705,16 €.

En relación con las ayudas destinadas por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) mediante la línea de financiación establecida a través del ICO y los convenios de colaboración con entidades financieras, la empresa ha suscrito pólizas de préstamo para financiar la instalación de energías renovables (placas solares fotovoltaicas) en veintiuna promociones construidas, habiendo obtenido subvenciones por 1.012.632 € —lo que supone el 30% de la inversión realizada— y créditos en condiciones especiales durante 7 años. La mencionada subvención se ha destinado a la amortización anticipada de dichos préstamos.

De acuerdo con el Convenio de cesión del Ayuntamiento de 27 de diciembre de 2007 a la empresa, de la promoción Montecarmelo Parcela 25.6, ofertada por venta en la 1ª convocatoria del Plan 1ª vivienda, como viviendas de protección pública de precio limitado (VPPL), se ha concertado con Caja Madrid la financiación de las 46 viviendas, trasteros y garajes vinculados para posibilitar la subrogación de los adquirentes en el préstamo. Al no tener esta promoción financiación cualificada (según establece la normativa de la Comunidad de Madrid Decreto 11/2005) el préstamo será libre. Se han negociado con

esta entidad condiciones ventajosas para los compradores y en particular para jóvenes en primer acceso a la vivienda.

3.3.2. Endeudamiento

El endeudamiento de la empresa durante el ejercicio que nos ocupa se ha reducido en 83.855.895 €, correspondiente a las subrogaciones y/o cancelaciones de los adquirentes de las viviendas en los préstamos hipotecarios de 77 Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial, 55 Viviendas de Integración social y 853 Viviendas de Protección Pública (VPPB y VPPL) incluidas en el Plan Primera Vivienda.

3.3.3. Gestión subvenciones de viviendas en alquiler

El Plan Estatal de Viviendas con Protección Pública destinadas al alquiler establece, según el R.D. 1/2002 y 801/2005, que el promotor de estas viviendas tiene derecho a una subvención del 15% del precio de venta de las viviendas calificadas definitivamente.

En este sentido se ha gestionado con la Comunidad de Madrid subvenciones de 200 viviendas por importe de 2.345.000 €.

3.3.4. Aportaciones municipales al Presupuesto anual 2007

Al igual que en años anteriores, para el Presupuesto del año 2007, el Ayuntamiento de Madrid ha destinado para las distintas actuaciones que lleva a cabo la EMVS, la cantidad de 54.363.723,60 €.

De esta aportación, 11.619.332 € corresponden a subvenciones a la explotación y 35.439.745,68 € son subvenciones de capital, el resto corresponde a prestaciones de servicios que la empresa realiza encomendadas por el Ayuntamiento.

Durante este ejercicio, la Dirección Económico Financiera ha gestionado y justificado el gasto correspondiente de los distintos Programas al Ayuntamiento, alcanzando un total ejecutado de 52.812.573,24 €, lo que supone un 97,15%.

3.3.5. Programa Erradicación Chabolismo

El principal objetivo de este programa es conseguir el desmantelamiento de los asentamientos chabolistas unido al realojo de las familias para su integración. Con este fin, el Ayuntamiento de Madrid ha aportado la cantidad de 12.555.741 €, para la adquisición de viviendas en el mercado secundario que permitan el realojo de la población marginada.

Durante el año 2007, se han realizado compras por importe de 12.555.741 €, incluyendo todos los gastos inherentes a las mismas, llegando a obtener una ejecución del 100%.

3.3.6. Adquisición de viviendas en alquiler y realojo de infravivienda

Para este programa se aprobó un presupuesto de 5.000.000 €, cuyo fin principal ha sido adquirir inmuebles para que una vez rehabilitados sean destinados a realojos de familias que proceden de infraviviendas.

Estos fondos han sido utilizados casi en su totalidad para las viviendas afectadas en el Área de Rehabilitación Preferente de San Cristóbal de los Ángeles, siendo necesaria la ampliación

del presupuesto por importe de 735.000 € para cumplir, en la medida de lo posible, con lo aprobado en los Consejos de Administración celebrados en el 2007.

Se ha invertido la cantidad de 5.733.060,37 €, llegando a una ejecución del 99% del presupuesto.

3.3.7. Seguimiento de los Convenios de Rehabilitación de Áreas de Rehabilitación Preferente

Para este ejercicio el Ayuntamiento de Madrid ha incorporado en su presupuesto una nueva ayuda directa a las familias destinada a la rehabilitación privada. Esta ayuda supone una inversión de 9.595.435 € y comprende diversas áreas, tales como, Tetuán, San Cristóbal de los Ángeles, Lavapiés, Hortaleza, Huertas-Las Letras y Jacinto Benavente, además de las ayudas a la Inspección Técnica de Edificios; ampliándose este presupuesto en tres millones de euros.

Se ha llevado a cabo la tramitación de la concesión de las subvenciones de cada expediente para el control del gasto y su posterior pago.

Gasto realizado:

- Inspección Técnica de Edificios: 3.799.910,91 €
- Tetuán: 333.187,90 €
- San Cristóbal de los Ángeles: 2.130.597,86 €
- Lavapiés: 1.777.934,89 €
- Hortaleza: 192.359,76 €
- Ampliación Huertas-Las Letras: 262.794,80 €
- Jacinto Benavente: 178.803,20 €

Al ser la EMVS el Ente gestor de las subvenciones de las Áreas de Rehabilitación y de la Inspección Técnica de Edificios se ha facturado el 3% de gestión al Ayuntamiento por un total de 279.848,78 €.

Para los Convenios de Hortaleza, Ampliación de Huertas y Jacinto Benavente, se ha implantado el concepto de Ventanilla Única de Vivienda, para el que se destinará aproximadamente el 3% del total del presupuesto. Durante el año 2007 se ha continuado con el proceso de tramitación del gasto de los distintos Convenios firmados entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad de Madrid, y ésta a su vez con el Ayuntamiento de Madrid, para llevar a cabo obras públicas y privadas dentro de las áreas declaradas de Rehabilitación Preferente, llegando a su fin la rehabilitación de las viviendas situadas en Casco Histórico II fase, Eje Mayor II fase y Eje Fuencarral II fase.

3.3.8. Área de Rehabilitación Preferente San Cristóbal de los Ángeles

Convenio firmado en diciembre de 1999, cuya finalización estaba prevista en el año 2007. Este convenio ha sido ampliado hasta el 2008, según Comisión Bilateral celebrada el 13 de diciembre de 2007.

La aportación para Infraestructuras es de 10.606.954,45 €, de los cuales 5.454.665,49 € corresponden al Ayuntamiento, 2.301.876,36 € a la Comunidad y 2.850.412,60 € al Ministerio de Vivienda. Para acometer la rehabilitación de 4.313 viviendas, las ayudas a fondo perdido corresponderán 11.401.650,38 € al Ministerio de Vivienda, 8.943.180,33 € a la Comunidad y 33.420.517,84 € a aportaciones de privados. El coste total de la inversión pública y privada asciende a 64.372.303 €.

El gasto comprometido y facturado a la Comunidad de Madrid, incluida la subvención del Ministerio, hasta el 31 de diciembre de 2007 es de 9.605.574,54 € para la partida de Infraestructuras, y 9.937.082,11 € en subvenciones a la Rehabilitación Privada, que supone una ejecución del 63,14%.

3.3.9. Convenio Rehabilitación Integral ARP Tetuán I Fase

Convenio firmado el 8 de noviembre de 2002, con la participación de las tres Administraciones a desarrollar en el periodo 2002-2006, ampliado actualmente hasta el año 2010 según Comisión Bilateral celebrada el 13 de diciembre de 2007, para coordinar la financiación de las Actuaciones de Rehabilitación de edificios y viviendas, así como áreas urbanas completas.

El coste total del Convenio, que afectará a un total de 2.000 viviendas, asciende a 39.967.304,94 €, de los que 17.122.305,96 € corresponden a aportaciones de los privados, 9.803.036,31 € al Ministerio de Vivienda, 7.993.460,99 € a la Comunidad de Madrid y 5.048.501,67 € al Ayuntamiento. El gasto comprometido y facturado a la Comunidad de Madrid, incluida la subvención del Ministerio, hasta el 31 de diciembre de 2007 es de 6.648.092,31 € en Programas de Infraestructura y Urbanización, 13.624,20 € en Programas de Adecuación y 3.950.551,18 € en subvenciones a la Rehabilitación Privada, con un total de 10.612.267,69 €, lo que supone una ejecución del 46,45%.

3.3.10. Convenio Rehabilitación Integral ARP Barrio Huertas-Las Letras

Convenio firmado el 8 de noviembre de 2002, con la participación de las tres Administraciones a desarrollar en el periodo 2002-2005 para coordinar la financiación de las actuaciones de Rehabilitación, Infraestructuras y Urbanización, así como la habitabilidad de viviendas, y áreas urbanas completas.

El coste total del Convenio que afectará a un total de 860 viviendas asciende a 15.451.304,20 € en subvenciones a fondo perdido, de los que, 3.500.000 € los aporta el Ministerio de Vivienda, 3.084.249 € la Comunidad de Madrid y 2.393.437,19 € el Ayuntamiento. Los restantes 6.473.618,60 € corresponden a aportaciones de los privados. El gasto justificado y facturado a la Comunidad de Madrid, incluida la subvención del Ministerio, a 31 de diciembre de 2007 asciende a 2.705.334,89 € en programas de Infraestructura, 14.633,40 € en programas de Adecuación y 4.281.348,71 € en subvenciones a la Rehabilitación Privada, lo que hace un total de 7.001.317 €, equivalente a una ejecución del 78,00%.

3.3.11. Convenio Área de Rehabilitación Integral Calle Hortaleza

Convenio firmado el 19 de diciembre de 2005 para la Rehabilitación Integral de la calle Hortaleza a desarrollar a lo largo de los ejercicios 2005 a 2008, actualmente ampliado hasta el año 2010, así como la administración de las ayudas públicas para financiar las actuaciones de rehabilitación siendo encomendada su gestión a la EMVS.

El número de viviendas que se beneficiará de estas ayudas es de 850, con una inversión total de 21.313.428,65 € en subvenciones a fondo perdido, de los cuales el Ministerio de Vivienda aporta 5.617.939,63 €, la Comunidad de Madrid 3.149.549 €, el Ayuntamiento 4.052.219,66 €, correspondiendo los 8.493.720,37 € restantes a aportaciones de los privados. El gasto comprometido a 31 de diciembre de 2007 es de 45.397,49 € para la partida



de Infraestructuras, y 830.962,13 € en subvenciones a la Rehabilitación Privada, lo que supone una ejecución de 6,84%.

3.3.12. Convenio Ampliación ARI Huertas-Las Letras Fase II

Convenio firmado el 19 de diciembre de 2005 como ampliación del de fecha 8 de noviembre de 2002 para la Rehabilitación Integral del ámbito de Huertas-Las Letras, debido al amplio número de viviendas que lo componen y estableciéndose un cupo de 1.400 viviendas para el período 2005-2008. Actualmente ha sido ampliado hasta el año 2010 según acuerdo de la Comisión Bilateral firmado el 13 de diciembre de 2007.

Esta intervención implica la actuación de vivienda, habitabilidad, medio ambiente, infraestructuras y urbanización, con una inversión total de 34.994.995,90 € de los que el Ayuntamiento aporta 6.636.425,73 €, la Comunidad de Madrid 5.165.597,50 € y el Ministerio de Vivienda 9.203.315,57 €, correspondiendo 13.989.657,08 € a aportaciones de los privados. El gasto justificado a 31 de diciembre de 2007 asciende a 805.535,64 € en programas de Infraestructura y 1.480.159,24 € en subvenciones a la Rehabilitación Privada, lo que hace un total de 2.285.694,88 €, equivalente a una ejecución del 10,89%.

3.3.13. Convenio Área de Rehabilitación Integral Jacinto Benavente

El 19 de diciembre de 2005 se firma este Convenio para acometer la rehabilitación en el ámbito de Jacinto Benavente enmarcado dentro del denominado Casco Histórico de Madrid del que se beneficiarán 600 viviendas durante el período 2005 a 2008, ampliado actualmente hasta el año 2010.

Esta intervención implica una inversión total de 15.086.537,90 € de los que 5.995.567,32 € corresponden a aportaciones de los privados, 3.978.133,87 € al Ministerio de Vivienda, 2.231.564 € de la Comunidad de Madrid y 2.881.272,71 € al Ayuntamiento de Madrid.

El gasto comprometido hasta el 31 de diciembre de 2007 es de 45.397,49 € para programas de Infraestructura y 539.085,93 € en subvenciones a la Rehabilitación Privada, lo que supone una ejecución del 14,63%.

3.3.14. Convenio para la Rehabilitación Integral del ámbito Ciudad de los Ángeles

Convenio firmado el 19 de diciembre de 2005 para acometer la rehabilitación dentro de la denominada Zona de Rehabilitación Integrada Ciudad de los Ángeles, a desarrollar en el período 2005 a 2011, actualmente ampliado hasta el año 2013, para la recuperación estructural y/o funcional de los edificios, la adecuación de la habitabilidad de las viviendas, la mejora del medio ambiente y el equipamiento comunitario primario.

El ámbito de actuación se compone de 4.798 viviendas susceptibles de ayuda. En este Convenio 18.524.907,55 € los aporta la Comunidad de Madrid, 10.523.742,86 € el Ayuntamiento de Madrid, siendo con cargo a la aportación de los privados 59.723.369,30 €. Según la Comisión Bilateral firmada el 13 de diciembre de 2007, el Ministerio aportará la cantidad de 17.785.808 €.

3.3.15. Convenios firmados en nuevas Áreas de Rehabilitación

Convenio para la Rehabilitación del Centro Histórico Pez-Luna

Convenio firmado el 13 de julio de 2007 a desarrollar hasta el año 2009, actualmente ampliado hasta el 2010. La intervención en el ámbito Pez-Luna implica la actuación tanto en vivienda, adecuación de habitabilidad como medio ambiente, infraestructuras y urbanización.

Se ha programado actuar en la rehabilitación de 1.197 viviendas, siendo el coste total de la inversión de 13.760.554,70 €, de los que 4.452.665,45 € corresponden a aportaciones de la Comunidad de Madrid, 5.749.911,12 € del Ayuntamiento de Madrid, y 3.557.978,13 € del Ministerio de Vivienda, correspondiendo 4.099.074,67 € a aportaciones de los privados.

Convenio para la Rehabilitación Integral del Recinto Amurallado Siglo XII

El 13 de diciembre de 2007 se firma este Convenio para acometer la Rehabilitación en el ámbito Recinto Amurallado Siglo XII, del que se beneficiarán 3.010 viviendas durante el periodo 2007-2009, ampliado hasta el año 2011.

Esta intervención implica la actuación tanto en vivienda, adecuación de habitabilidad como medio ambiente, infraestructuras y urbanización con una inversión total por importe de 7.841.022,53 €, de los que 1.571.477,46 € son aportaciones de los privados, 2.250.000 € corresponden a la Comunidad de Madrid, 2.182.045,07 € al Ayuntamiento de Madrid, y 1.837.500 € al Ministerio de Vivienda.

3.4. Servicios Jurídicos y Suelo

3.4.1. Actuaciones judiciales

Durante el año 2007 se han seguido distintas actuaciones judiciales en defensa de los intereses de la EMVS relativas a materias propias de la actividad de la sociedad: procesos arrendaticios, contenciosos administrativos frente a resoluciones de adjudicación de viviendas y subvenciones, incumplimientos contractuales, etc.

3.4.2. Contratación y registro general

A modo de referencia, se relacionan las actuaciones que en el año 2007 se han ejecutado sobre las siguientes materias: 39 concursos públicos, 41 contratos ejecución obras/servicios, 10 concursos DOUE, 66 devoluciones avales definitivos y 47 ejecuciones de avales, efectuándose también otras contrataciones por procedimiento distinto al concurso público, tales como contrataciones menores, procedimientos negociados, etc., así como convenios y contratos celebrados con otras instituciones y/o entidades públicas.

3.4.3. Adquisición de suelo

Se han adquirido, previa la tramitación de los convenios correspondientes, los siguientes terrenos del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, en condiciones de ser inmediatamente destinado a su edificación, mediante la formalización de los títulos necesarios y su inscripción registral para facilitar la financiación hipotecaria en aquellos supuestos en que sea necesario.

PARCELAS ADQUIRIDAS POR COMPRA AL ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO Y VIVIENDA

Ambito	Parcela	Régimen	Nº viv.	Valor
API 3.05 Adelfas UE 2	7B	VL	46	4.345.061,46
UZP 1.02 Vicalvaro La Catalana	P. RC-1A (22)	VPPB	65	1.957.574,59
UZP 1.01 Ensanche de Barajas	P. CP0-1	VPPB	91	3.449.107,80
UZP 1.01 Ensanche de Barajas	P. CP0-2	VPPB	87	3.338.023,39
UZP 1.01 Ensanche de Barajas	P. CP0-3	VPPB	29	775.704,07
UZP 1.01 Ensanche de Barajas	P. CPT-1	VPPL	82	4.469.920,00
UZI 0.06 Arroyo del Fresno	Suelo	Mixta	135	26.006.330,44

Igualmente, se ha formalizado la adquisición de suelo a terceras personas, mediante compraventa o permuta, para posibilitar el desarrollo de nuevas promociones.

PARCELAS ADQUIRIDAS POR COMPRA A TERCEROS

Ambito	Parcela	Valor	Vendedor
UZP 1.03 Ensanche de Vallecas	3.12 D	22.181,10	CC Carrefour
UZP 1.03 Ensanche de Vallecas	2.70	269.739,72	Negocios Inmobiliarios Peninsulares
UZP 1.03 Ensanche de Vallecas	2.70	2.302.625,44	Inmobiliaria Sandi
UZP 1.03 Ensanche de Vallecas	1.20 A	159.175,87	Inmobiliaria Sandi
UZP 1.03 Ensanche de Vallecas	3.19 D	73.405,34	Inmobiliaria Sandi
La Rosilla	Suelo bruto	700.000,00	Hermanos Altares

Así pues, la inversión en suelo en este periodo ha ascendido a un total de 47.868.849,22 € que se materializa en la adquisición de suelo para la construcción de más de 535 viviendas protegidas.

3.4.4. Gastos de urbanización

Finalmente y para completar el estudio de la inversión en suelo urbanizable los gastos de urbanización correspondientes al U.Z.P. 2.04 "Desarrollo del Este Los Berrocales", U.N.P. 4.03 "Nueva Centralidad del Este", U.Z.P. 2.03 Desarrollo del Este -Los Ahijones" y al U.Z.P. 1.04 "La Atalayuela" han sido de 2.727.398,93 €.

En suma, el total de la inversión de la EMVS en este apartado, tanto referido a su adquisición como a su urbanización, asciende a la cantidad de 50.596.248,15 €.

3.4.5. Actuaciones en suelo urbano

Se ha formalizado la adquisición al Consejo Municipal de Tanager de la participación que éste poseía en el edificio situado en la calle Infanta Isabel número 13 por un importe de 2.584.073,94 €.

Durante el año 2007 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", adquiriéndose una totalidad de 30 fincas registrales que ha supuesto un gasto de 3.263.771,67 €.

Los gastos en este apartado durante el periodo de 2007 suman un total de 5.847.845,61 €.

3.4.6. Gestión de suelo urbanizable

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.N.P. 4.03 "Nueva Centralidad del Este".
- U.Z.P. 2.04 "Desarrollo del Este Los Berrocales".
- U.Z.I. 0.06 "Arroyo del Fresno".

3.4.7. Gestión de Suelo de Colonias Municipales

Continuando los planes de remodelación de Colonias Municipales, se ha procedido a la agregación y segregación de las parcelas 3.2, 5.1, ZT 1 y ZT 2 en la Colonia San Francisco Javier.

Estudio, elaboración y firmas de Convenios

En colaboración con la promoción privada en la gestión de suelo, se ha procedido a la tramitación de Convenios de Realojo, posibilitando la ejecución urbanística de los ámbitos afectados y la materialización del derecho de realojo de sus residentes legales y colaborando con otras entidades de interés social, así como otros tipos de convenios.

Convenio	Objeto
Vereda de Ganapanes	Liquidatorio
UZP 2.04 Ensanche del Este-Los Berrocales	Realojo
Barrio del Aeropuerto	Colaboración
Addenda al Convenio de la M-30	
UZP 1.03 Ensanche de Vallecas	Realojo
UZP 3.01 Ensanche del Este-Valdecarros	Realojo
Soransa S.A.	Realojo
UZP 2.01 El Cañaveral	Realojo
Cogesa	Obtención de viviendas
2º Convenio de Arroyo del Fresno	Cesión onerosa
Mercamadrid	Realojo
AENA	Realojo
UZP 3.01 Ensanche del Este-Valdecarros	Cesión onerosa
PP II-2 Montecarmelo P 25.06 (Viviendas y plazas de garaje)	Cesión onerosa

Información registral de inmuebles

Se centraliza la información registral que es necesaria desde la totalidad de las Direcciones de la Empresa ante los Registros de la Propiedad y Mercantiles, atendiendo en el año 2007, en total, 1.510 solicitudes.

Informes Licencias

En el ámbito de las competencias delegadas por el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda para la tramitación de licencias, se ha realizado el estudio e informe jurídico de 35 licencias (23 de obras, 11 de funcionamiento/actividad y 2 de parcelación).

Licencias Urbanísticas

La función principal es la tramitación y gestión de Licencias Urbanísticas promovidas por los Departamentos de Rehabilitación Pública, de Rehabilitación Privada, de Proyectos de Innovación Residencial y de Nueva Edificación. Para conseguir dicho objetivo se han realizado numerosas actividades como la recepción de documentación, estudios del expediente, notificación de requerimientos y licencias, atención al ciudadano y a autores del proyecto, inspecciones de obras, etc.

TABLA RESUMEN DE ACTUACIONES

Naturaleza licencia	Entrada solicitudes	Licencias resueltas
Licencias privadas	83	66
Licencias 1º ocupación	18	16
Licencias funcionamiento	12	16
Licencia parcelación	1	1
Licencias únicas	18	5

3.4.8. Servicios Jurídicos de Rehabilitación y Actuaciones en Suelo Urbano

Las actuaciones realizadas se centran en el control del patrimonio de rehabilitación de la EMVS que afecta a un total de 120 edificios, que agrupan 1.110 viviendas, 202 locales y 54 garajes o trasteros. En la gestión llevada a cabo se han formalizado escrituras de compraventa, de división horizontal, de cancelación de cargas y otras necesarias para el seguimiento de las actuaciones de rehabilitación, así como contratos de arrendamiento y de compraventa y convenios de ruina.

Igualmente se elaboran informes jurídicos sobre estas cuestiones, realizándose también la gestión y administración de este patrimonio mediante su control, que ha permitido la recuperación de viviendas ocupadas irregularmente y la autorización de subrogaciones de sus titulares y de ejecución de obras. Finalmente, desde este Departamento se han emitido informes jurídicos para la tramitación de un total de 59 licencias urbanísticas de actuaciones de rehabilitación.

4. Innovación Residencial

La realización de espacios públicos con criterios de sostenibilidad, la búsqueda de alta eficiencia energética y mayor confort de las viviendas junto con la sostenibilidad social, aumenta la calidad de vida de los ciudadanos.

En esa línea se ha trabajado durante 2007 desarrollando iniciativas de I+D+i para mejorar las promociones de vivienda que promueve la EMVS.

Las actuaciones más destacadas han sido:

- Investigación de nuevos sistemas de ahorro energético en la ejecución de sus actuaciones que disminuyen las emisiones de CO₂, para cumplir el Protocolo de Kyoto 2005.
- Participación en proyectos de investigación para la industrialización y la búsqueda de soluciones de viviendas tipo adaptables a la vivienda protegida, tanto nacionales como europeos, con el objeto de conseguir procedimientos más rápidos, económicos, flexibles, abiertos y sostenibles que los que ofrecen las actuales herramientas de la construcción actual.
- Participación en jornadas y foros nacionales e internacionales sobre el Medio Ambiente y difusión de Normativa, Materiales, Sistemas y procedimientos Innovadores y Sostenibles tanto a nivel técnico como informativo en general.
- Ejecución de obras de sostenibilidad en edificios y espacios públicos: inicio de las obras del frente noroeste del parque de la Gavia, instalación de paneles fotovoltaicos en el edificio de Sanchinarro X y finalización de la 2ª Fase del Bulevar Bioclimático de Vallecas.
- Se han iniciado trabajos de análisis y diagnóstico para introducir criterios de sostenibilidad en futuros Ecobarrios como las Colonias de San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles, Barrio de la Rosilla y Barrio del Aeropuerto.

Proyecto Sunrise. Vallecas 7

La EMVS ha participado en esta promoción que consta de 139 viviendas, garaje y dos locales comerciales como socio integrante de un proyecto global de carácter transnacional denominado Sunrise, aprobado por el 5º Programa Marco de Investigación y Desarrollo Tecnológico y patrocinado por la Dirección General T.R.E.N. de la Comisión Europea.



Este proyecto ha tenido como finalidad el apoyo a la construcción de edificios de alta eficiencia energética para conseguir la disminución de emisiones de CO₂ (entre un 25 y un 60%) así como la reducción de costes de consumo. Con este edificio, la EMVS ha demostrado la eficiencia y la viabilidad social de la arquitectura bioclimática, incluyendo criterios urbanísticos, conceptos bioclimáticos y aplicando criterios de alta eficiencia energética que han constituido un referente para todas las promociones de la EMVS.

Gestión optimizada de la energía en los edificios construidos

La investigación es fundamental en el desarrollo de los edificios promovidos por la EMVS. Se innova permanentemente gracias a la experiencia de los edificios monitorizados y conectados a telegestión desde el momento en que se entregan las viviendas y las instalaciones se ponen en servicio.

El consumo de energía es gestionado a partir de la intervención de un Gestor Energético, el cual optimiza los recursos y garantiza el buen funcionamiento de los sistemas. Este proceso de uso racional de la energía es supervisado por la EMVS.

Comunidades fotovoltaicas

El programa "Comunidades fotovoltaicas", consiste en la instalación de captadores solares fotovoltaicos para producción de electricidad en aquellos edificios ya construidos y donde por circunstancias normativas, no se instalaron los ahora preceptivos paneles solares térmicos.

Como primer proyecto del programa, se han instalado varios campos solares en Sanchinarro X (calle Pintor Ignacio de Zuloaga, 10 y 16), donde con un presupuesto aproximado de 200.000 €, se han instalado casi 40 KWh de producción eléctrica, en una superficie aproximada de 500 m² y que generará una producción aproximada de 51.000 KWh/año.

El proyecto prevé una vida útil de las instalaciones de alrededor de 30 años y un plazo de amortización de 10 años. Esta es la segunda instalación fotovoltaica ya que la primera puesta en funcionamiento se hizo en la calle Espíritu Santo, 23.

Integración solar

Se ha puesto en marcha el proyecto de un edificio de 53 viviendas, denominado Arquitectura Vertida en el Ensanche de Vallecas. La innovación de este proyecto consiste en sustituir los elementos prefabricados de hormigón que formaban parte del faldón de remate de cubierta del edificio, por paneles solares térmicos también prefabricados, los cuales tienen las medidas y formas requeridas para configurar perfectamente