

INFORME

**SOBRE LA REHABILITACIÓN EN CURSO
EN LA URBANIZACIÓN**

PABLO IGLESIAS

**PRESENTADO POR LA ASOCIACIÓN DE VECINAS Y
VECINOS PABLO IGLESIAS (RIVAS-VACIAMADRID).**

Octubre de 2008

El barrio de “Pablo Iglesias” es una colonia de menos de mil adosados construida hace más de 25 años por la cooperativa de viviendas del mismo nombre, vinculada al sindicato UGT, que años más tarde desaparecería dando lugar a las comunidades de propietarios actualmente existentes.

Hace más de cuatro años, en marzo de 2004, un arquitecto contratado por el Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid presenta un Informe Técnico del Estado General de las Viviendas de la Colonia Pablo Iglesias que concluye que, ante las patologías detectadas, se requiere “la realización de un proyecto unitario de rehabilitación”.

En enero de 2005 la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid declara Zona de Rehabilitación Integrada la colonia “Pablo Iglesias”, en el Término Municipal de Rivas-Vaciamadrid.

En octubre de ese mismo año la Mancomunidad de Propietarios plantea la necesidad de una actuación conjunta en toda la urbanización. Hay que aclarar que, pese a tener solo 939 viviendas, esta colonia está dividida en diez comunidades de propietarios - o parcelas - diferentes, cada una con su personalidad jurídica propia.

En noviembre de 2005 la Empresa Municipal de la Vivienda (EMV, dependiente del Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid) publica un folleto, avalado con la firma del Alcalde José Masa (IU), estimando un coste de la rehabilitación del orden de los 9.500 euros por vivienda.

A los pocos meses, en junio de 2006, en un informe sobre la rehabilitación presentado por los presidentes de seis comunidades de propietarios, o parcelas (de las 10 existentes), se afirma lo siguiente: *“...necesitaríamos gastar 32.500 euros para obtener la máxima cuantía en subvenciones. Como bien suponéis, la obra de rehabilitación que hemos encargado a los arquitectos no es, de ningún modo, de esta cuantía...”*

El hecho innegable es que los 9.500 euros previstos se convierten en derramas de 15 y hasta 16.000 euros que, con la repercusión fiscal de las subvenciones concedidas¹, llegan a doblar la cifra avalada por el Ayuntamiento. Las explicaciones pedidas al respecto nunca han encontrado respuesta desde entonces.

Finalmente, las obras de rehabilitación se encargan a diferentes empresas constructoras (hasta cinco) y direcciones facultativas (equipos de arquitectos). Esta balcanización alarga el proceso de la rehabilitación con los consiguientes problemas de aparcamiento, de tránsito, de salud: niveles de contaminación aérea y acústica que se multiplican. Unas obras que podrían haber durado un año se van acercando a los tres.

¹ El 18% (por incremento del valor patrimonial) de los 13.500 euros de subvención recibida: 6.500 € de la Comunidad de Madrid, 4.000 € del Ministerio y 3.000 € del Ayuntamiento, suponen 2.430 €

En la primavera de 2007 un grupo de vecinos, consciente del problema social que puede producir la gran subida del coste de la rehabilitación, decide formar una comisión que coordine las actuaciones que se están realizando de forma independiente a las Comunidades de Propietarios. Hay que tener en cuenta que, con las subvenciones públicas, la rehabilitación está costando más de 30.000 euros por vivienda, un precio superior al original de las casas.

Los objetivos iniciales de este grupo independiente de vecinos son:

- Rehabilitar lo estrictamente necesario. En ese sentido, se llevan a cabo estudios de los proyectos y presupuestos para reducir gastos superfluos y optimizar costes. Se ofrecen alternativas de ahorro que habrían redundado en un abaratamiento de la rehabilitación. Ni siquiera son admitidas a discusión por las Juntas Rectoras de las Comunidades de Propietarios.

- Llevar a cabo un control de las obras. Se realizan varios informes de la marcha de las mismas que son puestos a disposición de los vecinos, entregándose copia a la Empresa Municipal de la Vivienda (EMV).

A principios de junio de 2007, se lleva a cabo una asamblea, convocada al margen de las Comunidades de Propietarios (parcelas) y de la Mancomunidad que las agrupa, con una asistencia de más de 200 vecinos, la mayor en una reunión vecinal del barrio en muchos años². En esta reunión queda patente el malestar que está provocando la marcha de la rehabilitación. Se decide constituir una "Coordinadora por una Rehabilitación Justa".

Varios días después tiene lugar una reunión con representantes del Ayuntamiento a los que se informa de la existencia de un grave problema de exclusión social ya que la composición de un barrio en el que predominan empleados y funcionarios (en torno a la cincuentena) con una situación relativamente desahogada - al haber terminado de pagar sus viviendas hace años y con hijos ya mayores, en muchos casos independientes - no es homogénea. Hay parejas relativamente jóvenes con hijos pequeños que acaban de instalarse en el barrio (o que lo han hecho hace pocos años) que cuentan con hipotecas mastodónticas. Hay casos de mujeres separadas con hijos a su cargo que cuentan con ingresos que están por debajo del mileurismo. Hay jubilados con pensiones muy recortadas, personas que están en el paro, enfermos crónicos con pensiones que no llegan a los 600 euros, vecinos que han tenido dificultades económicas y tienen deudas considerables. Y todas estas personas se encuentran con que tienen que pagar derramas de hasta 16.000 euros, en algunos casos antes de que comiencen las obras y como mucho en dos plazos (con una diferencia tan solo de meses). En esa reunión también se informa a los representantes municipales de la existencia de irregularidades de procedimiento en el proceso de rehabilitación.

Se celebran algunas reuniones más entre miembros de la Coordinadora y representantes del Ayuntamiento con un trato bastante fluido. Pero este diálogo se romperá de forma unilateral por parte de los últimos, poco más tarde.

² Ver el Comunicado nº 1 de la Coordinadora.

Desde el comienzo de las obras, la Coordinadora elabora varios informes³, documentando la existencia de importantes irregularidades. La EMV no ha ofrecido hasta la fecha ningún comentario al respecto.

A comienzos del otoño de 2007, hace ahora un año, el rumbo de la rehabilitación empieza a tomar un cariz preocupante. En las asambleas de parcela, sus Juntas Rectoras plantean la persecución judicial de los que no pueden afrontar el pago de las derramas sin permitir abrir ninguna vía de diálogo. Las decisiones se aprueban - en virtud de la Ley de Propiedad Horizontal - por mayoría simple, con dos circunstancias en las que merece la pena detenerse:

- Al no poder votar los que tienen deudas pendientes con la comunidad, éstos quedan excluidos de la toma de decisiones. Pero además, en varias parcelas que permitieron hacer dos pagos, se da el caso de que se quita el derecho al voto a vecinos que han hecho el primer pago y se han comprometido a hacer (en unos meses) el segundo. Es decir, se quita el derecho al voto a personas que no tienen ninguna deuda vencida con la comunidad puesto que ésta ha aceptado la demora en el (segundo) pago. Esto es completamente ilegal y ha sido impuesto por varias Juntas Rectoras y varios administradores.

- En un clima de falta de transparencia y de confusión, algunas Juntas Rectoras utilizan a fondo el mecanismo del voto delegado (completamente legal, pero, a nuestro juicio en este caso, dudosamente ético) de tal manera que en ocasiones reúnen hasta una docena o más de votos de personas que no asisten a la reunión y que en muchos casos desconocen su implicación práctica en la misma.

Como después se ha podido constatar, se trataba de poner en marcha esta rehabilitación contra viento y marea. Las consecuencias están siendo desastrosas como luego veremos. En ese momento (hace aproximadamente un año) comienza una persecución en toda regla, por parte de las Juntas Rectoras de las parcelas, contra los vecinos que se encuentran en peor situación económica. El proceso de exclusión social puesto en marcha unos meses antes va tomando un fuerte impulso. A las pocas voces que se atreven a discrepar en las reuniones de propietarios se les cuelga el sambenito de disidentes que, supuestamente, quieren reventar la rehabilitación y en ocasiones quedan designados como enemigos a eliminar, llegándose a producir situaciones de linchamiento que son toleradas - cuando no promovidas - por las Juntas Rectoras de las parcelas.

El 9 de octubre de 2007, el Alcalde José Masa recibe a varios miembros de la Coordinadora en su despacho del Ayuntamiento, donde la máxima autoridad del municipio de Rivas-Vaciamadrid adquiere el compromiso verbal de hablar con los Presidentes de las parcelas para que éstos paralicen la persecución judicial anunciada hasta tanto la EMV estudie todos los casos. Este compromiso no será cumplido y las consecuencias las estamos viendo ahora, cuando están llegando numerosas citaciones del Juzgado. En aquel momento, se le

³ Que se pueden consultar en el apartado correspondiente.

propuso cubrir las deudas de aquellas personas que pudieran probar de forma inequívoca su imposibilidad material de hacer frente a los pagos, con los fondos sociales del Ayuntamiento, haciendo una nota registral ante Notario sobre la Escritura de Propiedad de cada una de ellas con el fin de que la deuda adquirida estuviera sujeta a sus circunstancias económicas particulares⁴ y se evitara el peligro de deshaucio.

Por aquellas fechas, la Empresa Municipal de la Vivienda (EMV) monta una oficina para tratar todos los casos de los vecinos que tienen dificultades para pagar las derramas de la rehabilitación de Pablo Iglesias. Tan solo va a durar unos meses y no va a poner los medios para resolver el grave problema social creado en el barrio. Veamos cuales son sus “logros”: por un lado conseguir que bastantes vecinos se endeuden fuertemente, en un momento en que se avecina una crisis económica; con el consiguiente peligro de que los bancos puedan dejar sin vivienda a alguien a la menor contrariedad (no queremos ser agoreros, pero ahora mismo se da por sentado un aumento del paro en los próximos meses y sus consecuencias pueden ser funestas). Por otro lado, se extiende una especie de certificado de morosidad a unos cuantos vecinos - que se supone que no es que no puedan afrontar la rehabilitación sino que no quieren hacerlo - de tal manera que algunas Juntas Rectoras encuentran una patente de corso para perseguirles “puesto que la EMV ha aclarado que sí pueden pagar, pero que no quieren”. La conclusión, para nosotros, es sencilla aunque muy cruda: se crea, en realidad, una oficina de recaudación y se establece un auténtico procedimiento inquisitorial. En consecuencia, el proceso de exclusión social sigue adelante.

Ante el cariz que van tomando los acontecimientos la “Coordinadora por una Rehabilitación Justa” envía un escrito a todos los partidos presentes en la corporación municipal⁵, poniéndoles en aviso de la gravedad de la situación. Con las obras comenzadas en todas las parcelas, se llevan a cabo diversos informes que detectan numerosas irregularidades en la marcha de las mismas⁶.

Ya en febrero de este año, 2008, se llevan a cabo movilizaciones: caceroladas, concentración en la puerta de la EMV⁷ y una manifestación en la Puerta del Sol de Madrid⁸. Ese mismo mes el Ayuntamiento publica una nota oficiosa, que es la única declaración pública que ha hecho sobre la rehabilitación en Pablo Iglesias y que dice textualmente:

En la EMV se han recibido hasta la fecha 63 solicitudes de personas que han manifestado tener dificultades económicas. Tras realizar entrevistas con cada uno de los solicitantes y demandar la información económica necesaria para poder evaluar cada caso, sólo dos demostraron no disponer de los recursos necesarios para afrontar el pago de la rehabilitación. La mayoría obtuvo financiación en entidades bancarias (16), y el

⁴ Y de esta forma se podría garantizar el buen uso de estos fondos públicos que tendrían que devolver sus beneficiarios o herederos al tratarse de un préstamo.

⁵ Se trata de IU (12 concejales), PSOE (6 concejales) en coalición de gobierno con los primeros, PP (6 concejales) y CdR (Ciudadanos de Rivas, 1 concejal). Los dos últimos en la oposición. Se puede acceder a la carta en el apartado correspondiente.

⁶ Que, como se ha dicho al principio de este informe, no reciben respuesta alguna de la EMV. Se pueden consultar en el apartado correspondiente.

⁷ Que cierra sus puertas, en horario de atención al público, por una supuesta revisión técnica, la tarde de la concentración.

⁸ Se pueden ver los reportajes en la sección de vídeos.

resto no aportó la documentación mínima exigida (22), o bien puede obtener financiación pero se niega a hacerlo (4). Tres pusieron la vivienda en venta por diversas razones de índole personal.

Por lo que respecta a las 4 personas que no pueden asumir el pago de la cantidad requerida, se está buscando desde el Ayuntamiento la vía adecuada para dar respuesta a cada una de las situaciones personales. "Ninguna de estas personas se va a quedar en la calle", ha asegurado Marcos Sanz, concejal de Política Territorial, quien ha recordado que desde el Consistorio "se ha hecho un esfuerzo especial por dar todo tipo de facilidades a los vecinos y vecinas de Pablo Iglesias".

Lo que en ella se dice falta a la verdad⁹ puesto que:

- No pudiendo cotejar las cifras, sabemos que hay casos de vecinos que no han sido recibidos por la EMV habiéndolo solicitado.
- Hay otros casos de vecinos que han aportado la documentación pedida, a los que la EMV no ha respondido
- Es imposible, desde todo punto de vista, que solo dos personas hayan podido acreditar su incapacidad para pagar las derramas.
- Ha habido casos de vecinos (que lo han acreditado ante la EMV), que habiendo pasado por varios bancos, les ha sido denegado el préstamo en todos ellos.

La Comunidad de Propietarios en la que comienzan las obras es la parcela 4 (con 104 viviendas) que cuenta con una constructora que solo trabaja en ella, aunque comparte la Dirección Facultativa (arquitectos que se supone controlan la obra) con otras cuatro parcelas. No solo se detectan numerosas irregularidades en los trabajos realizados sino que, además, se incumplen las condiciones del proyecto, del contrato y del Plan Director elaborado por el Ayuntamiento. Cuando los vecinos se dan cuenta que la Dirección Facultativa no está defendiendo sus intereses, favoreciendo los de la constructora y que la Junta Rectora hace la vista gorda, se produce una convulsión cuyo resultado es que ésta última, contra todo pronóstico, no queda reelegida por las numerosas irregularidades que ha cometido durante su mandato. En ese momento se contrata la realización de un peritaje judicial cuyo resultado confirma lo que pensaban los vecinos: 900.000 euros de diferencia (a favor de ellos) entre lo presupuestado y los trabajos no ejecutados o mal realizados, sin contar con una serie de partidas que al día de hoy no están evaluadas. Tras varios intentos de negociación con la constructora, no se ha llegado a un acuerdo; ya que la propuesta de aquella costaría a los vecinos (que ya han pagado derramas de unos 16.000 euros) varios miles de euros más. En la situación de conflicto actual la constructora ha abandonado las obras a falta de remates y modificaciones necesarias a la vista de las chapuzas realizadas.

Con el fin de disfrutar de un estatuto legal, de lanzar un mensaje de reconciliación en un clima de división vecinal y de disponer de una plataforma eficaz en la defensa de los intereses comunes, la Coordinadora promueve la creación de una Asociación de Vecinos que tiene su acto de presentación pública el pasado 8 de junio¹⁰.

⁹ Independientemente de su incapacidad para manejar la aritmética más simple (¿son 2 ó 4?).

¹⁰ En la sección correspondiente se pueden ver los vídeos con las intervenciones de varios miembros de la misma. Y de María Rocés, experta en rehabilitación de la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid (FRAVM), a la cual pertenece esta asociación.

Unos días después se celebra una reunión entre representantes del Ayuntamiento, de la Asociación de Vecinos y de la Federación. En ella se plantea la creación de una Mesa de Rehabilitación con los organismos representados en este encuentro además de la Mancomunidad de Propietarios y de la Comunidad Autónoma de Madrid. Para apoyar esta iniciativa se recogen firmas entre el vecindario. El tema candente, entonces como ahora, es la persecución judicial que sufren muchos vecinos. Más de 20 familias han recibido comunicaciones del Juzgado con amenaza de embargo. Para algunas de ellas, la situación es insostenible porque se pueden quedar en la calle.

Nos encontramos con el hecho indiscutible que desde el pasado 12 de junio no nos ha recibido el Ayuntamiento, a pesar de su compromiso de hacerlo para tratar los graves problemas existentes. Esta Asociación ha formado una "Comisión de Impagados" que ha contactado con un par de docenas de personas que han recibido comunicaciones del Juzgado. El pasado día 15 de este mes de octubre, se solicitó una reunión con el Alcalde para pedir su amparo. Hasta la fecha no se ha recibido respuesta. Estamos preparando movilizaciones y solicitaremos la solidaridad de toda la ciudadanía.

Octubre de 2008

El anterior informe se entregó a los medios con motivo de la rueda de prensa celebrada en la sede de la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid el 22 de octubre de 2008.

A continuación relatamos lo ocurrido desde entonces y sacamos algunas conclusiones.

Como denunciábamos en la rueda de prensa que esta Asociación de Vecinos ofreció en la sede de la Federación, la actitud del Ayuntamiento y de la Mancomunidad de Vecinos fue dinamitar todo intento de diálogo que buscara soluciones para el problema social que ellos habían creado con su rehabilitación. Ellos niegan la existencia de este problema aunque los hechos se empeñen en demostrar lo contrario.

Las trombas de agua caídas en septiembre y octubre de 2008¹¹ sacaron a la luz muchos problemas en la ejecución de las obras. En varias parcelas, viviendas que en más de 25 años no habían tenido problemas se encontraron con serios casos de humedades y eso con las obras casi finalizadas. Se dijo que era por la magnitud de las precipitaciones pero no se llevó a cabo ningún estudio con lo que queda la evidencia de los casos conocidos (que resultan más que preocupantes) y el beneficio de la duda.

Como denunciábamos en nuestro comunicado tras las lluvias torrenciales de otoño de 2008 : *“En la Parcela 4, en una obra que falta por rematar por parte de la empresa constructora, ya ha tenido que acudir un camión de póquer, para hacer un desatranco a consecuencia de la pésima ejecución del saneamiento que denunciábamos en su día. Al efectuar un vecino de esa parcela la revisión del gas se ha encontrado con una fuga en las tuberías teniendo que picar nuevamente la fachada y contratar a una empresa especializada para que resuelva un problema generado por la empresa constructora. No nos parece alarmista pensar que esto es solo el principio. Lo que nos resulta alarmante es que las cosas hayan llegado a este punto. ¿Cómo se ha podido permitir todo esto?”* Después de sacar este comunicado las cosas han ido a peor: Se ha tenido que llamar en más ocasiones al servicio de desatranco por los defectos en las arquetas de saneamiento. Al ser de plástico y no estar soldadas entre sí, han permitido que las raíces de los árboles entraran en el colector (que tiene un diámetro inferior al que venía en el proyecto, como en su día denunciábamos), obstruyéndolo.

¹¹ Ver Comunicado de la Asociación de Vecinos del 26 de septiembre de 2008 sobre la tromba de agua.

Por otro lado, ante la grave situación con respecto a la instalación de gas, hubo que pedir un informe técnico que ha emitido Gas Natural certificando que toda la instalación está fuera de normativa, con un alto riesgo. Estos gravísimos defectos, que en su día denunciábamos, tendrían que haber sido observados, para su corrección durante las obras, por la Dirección Facultativa. La EMV tampoco dijo ni pío, pese a conocer perfectamente estas graves deficiencias.

Y las obras siguen en otras parcelas, parece que no se acaban nunca los remates. Seguimos viendo andamios y obreros trabajando en fachadas y cubiertas. Y lo que es más grave, en algunas parcelas las obras han quedado estancadas. Todo esto, ¡ Después de haber pagado más de 30.000 euros por vecino! (no olvidemos que también pagamos las obras con el dinero de las subvenciones).

A continuación sacamos algunas conclusiones:

1.- En rigor, **no procede hablar de rehabilitación**. Las casas no tenían problemas estructurales y los problemas endémicos con los que contaban siguen ahí (grietas, humedades), cuando no se ha producido un agravamiento de los mismos. Solo en la parcela 4 ha habido más de 60 reclamaciones documentadas y firmadas por los vecinos (depositadas en el Juzgado) por humedades y otros desperfectos producidos con las obras. Lo que se ha llevado a cabo es una **reforma** con muchos aspectos innecesarios (cuando no contraproducentes, como demuestra el hecho de que con dinero público aportado para eliminar o atenuar barreras arquitectónicas se han llegado a crear algunas de ellas¹²) con unas consecuencias de mero embellecimiento y con unos precios sobrevalorados.

2.- Las obras se tenían que haber acometido de conjunto y no por parcelas. Esto ha dado lugar a un caos indiscutible y a un coste mucho mayor.

3.- Al no haber hecho un estudio previo de viabilidad económica y al haber engordado innecesariamente el costo de las obras se ha creado un grave problema social de difícil solución.

4.- Se ha impedido desarrollar un debate público, un proceso de discusión abierto y sin trabas. Todo se ha llevado a cabo mediante trampas y engaños que, finalmente, están saliendo a relucir. A quién verdaderamente ha favorecido la supuesta rehabilitación es a intereses ajenos al barrio (constructoras, arquitectos, abogados..).

5.- La única mejora probada tras las obras – el aislamiento térmico – presenta serias lagunas y graves interrogantes. En el caso de las parcelas 5,6,7 y 9 el material elegido es de muy mala calidad y se ha aplicado un precio altísimo (como denunciábamos en su momento obteniendo la llamada por respuesta). Aunque el material elegido en otras parcelas no sea tan malo y no haya salido

¹² Cargándose el diseño arquitectónico de nuestro barrio, basado en espacios abiertos, y cerrando el paso público entre las calles Espiga y Hiedra (Parcela 3).

tan excesivamente caro, está la preocupación de las plagas y de los serios problemas de humedades que se puedan crear y que, dado lo chapucemente que se han acometido las obras, pueden dar lugar a disgustos que se habrían podido evitar de haber elegido opciones más baratas y sencillas.

6.- Los informes que hemos presentado a lo largo de las obras, documentando irregularidades y deficiencias han caído en saco roto porque ni las comunidades de propietarios ni la EMV se han dignado hacerles ningún caso.

7.- El Ayuntamiento que, a nuestro juicio, es el que nos ha metido en este lío intenta quitarse toda responsabilidad sin justificación alguna. Todavía no se han dignado dar una respuesta pública al tremendo error que cometieron cuando, en el folleto que publicó la EMV en noviembre de 2005, calculaba un coste por vivienda de 9.500 euros que se ha duplicado. Tampoco parece que hayan movido un dedo para controlar la marcha de las obras y apretar las tuercas a las constructoras. Sin embargo han apoyado, bajo nuestro punto de vista, a las juntas rectoras de las comunidades de propietarios en su persecución implacable de los vecinos más desfavorecidos. Y esto nos parece gravísimo en un ayuntamiento que se las da de solidario y participativo. Ellos dicen que son neutrales en un conflicto entre vecinos como si no tuvieran ninguna responsabilidad en su desarrollo.

Primavera de 2009