



# JOSÉ LUIS MARTÍNEZ-ALMEIDA

ALCALDE DE MADRID

***“El papel del Colegio de Administradores de Fincas en la información y la gestión técnica de los edificios y comunidades es clave”***

LA VIVIENDA SE HA CONSOLIDADO COMO PRIMERA PREOCUPACIÓN DE LOS ESPAÑOLES, SEGÚN EL CIS. ES EL GRAN DESAFÍO AL QUE SE ENFRENTAN LAS GRANDES CIUDADES, ENTRE ELLAS MADRID. EL ALCALDE JOSÉ LUIS MARTÍNEZ-ALMEIDA DICE, EN ESTA ENTREVISTA, QUE NINGUNA ADMINISTRACIÓN ESTÁ TRABAJANDO TANTO COMO EL CONSISTORIO MADRILEÑO PARA FAVORECER EL ACCESO A LA VIVIENDA.

Texto: Juanjo Bueno

**El Ayuntamiento de Madrid siempre ha apostado por dinamizar el mercado residencial. Dada la coyuntura económica actual y la escasez de mano de obra cualificada, ¿se dan las condiciones adecuadas para responder a la demanda de nuevos hogares que triplica la oferta existente?**

La vivienda es el gran reto que van a afrontar las grandes ciudades en la próxima década, pero hay que decir que ninguna administración española está trabajando más que el Ayuntamiento de Madrid para aumentar la oferta de vivienda, especialmente la oferta de vivienda asequible.

En los últimos años hemos aprobado todos los planes urbanísticos que estaban bloqueados en épocas anteriores, lo cual nos permite decir que Madrid será la ciudad con mayor número de viviendas asequibles de toda Europa en los próximos años.

Madrid vive también un momento en el que nunca ha sido tan fácil construir desde el punto de vista administrativo, con plazos más cortos y con mayor facilidad fiscal para que los promotores puedan construir.

A eso hay que añadir que Madrid es la capital española donde más vivienda pública en alquiler asequible se ha construido en los últimos años y está construyendo en la actualidad.

Por supuesto, hay que seguir trabajando para aumentar la oferta, pública y privada, de vivienda, pero Madrid está en el camino correcto para hacerlo.

**¿Cuántas viviendas se espera poder construir a medio plazo en la capital?**

Solo en los grandes desarrollos que Madrid ha impulsado se van a construir más de 200.000 viviendas, de las cuales la mitad serán protegidas. Vamos a seguir siendo la ciudad que más vivienda protegida construye de España, consolidando la tendencia de estos años, en los que hemos aumentado nuestro patrimonio municipal de vivienda pública en un 47% y haciendo que el Ayuntamiento de Madrid tenga la mayor promotora pública de España.

Para que se haga una idea, el Ayuntamiento de Madrid fue el responsable de la construcción de tres de cada diez viviendas destinadas a alquiler asequible sin opción a compra construidas en España. Siendo, además, la administración española que más ha invertido en vivienda pública de todo el país.

Pero, por supuesto, no nos conformamos con esos datos. Vamos a continuar con la colaboración público-privada para incrementar esas cifras y vamos a seguir favoreciendo que todo el potencial de los promotores privados se ponga a la tarea de conseguir, como he dicho antes, que Madrid sea la ciudad que más vivienda asequible construya en la próxima década en Europa.

**El Ayuntamiento prevé aprobar de forma inicial en el primer semestre de 2027 el nuevo Plan Estratégico Municipal, que sustituirá al vigente Plan General de Ordenación Urbana de 1997 (PGOUM). ¿Cuáles serán las principales líneas para abordar el futuro desarrollo urbano de Madrid?**

No cabe ninguna duda de que el siglo XXI es el siglo de las ciudades. La población crece de forma ininterrumpida y la pujanza de las grandes capitales es indiscutible. Según el Instituto Nacional de Estadística, la Comunidad de Madrid superará los ocho millones de habitantes en 2039; y ya el año pasado Madrid superó los 3,5 millones de habitantes por primera vez en su historia.

Madrid se encuentra en su mejor momento —se crean 38.400 hogares al año—, pero tenemos el deber y la responsabilidad de seguir progresando. El Plan Estratégico Municipal nos dotará de la flexibilidad y la inmediatez necesarias para afrontar los retos del siglo XXI, donde destacan la creación de vivienda, la sostenibilidad y la transformación urbana.

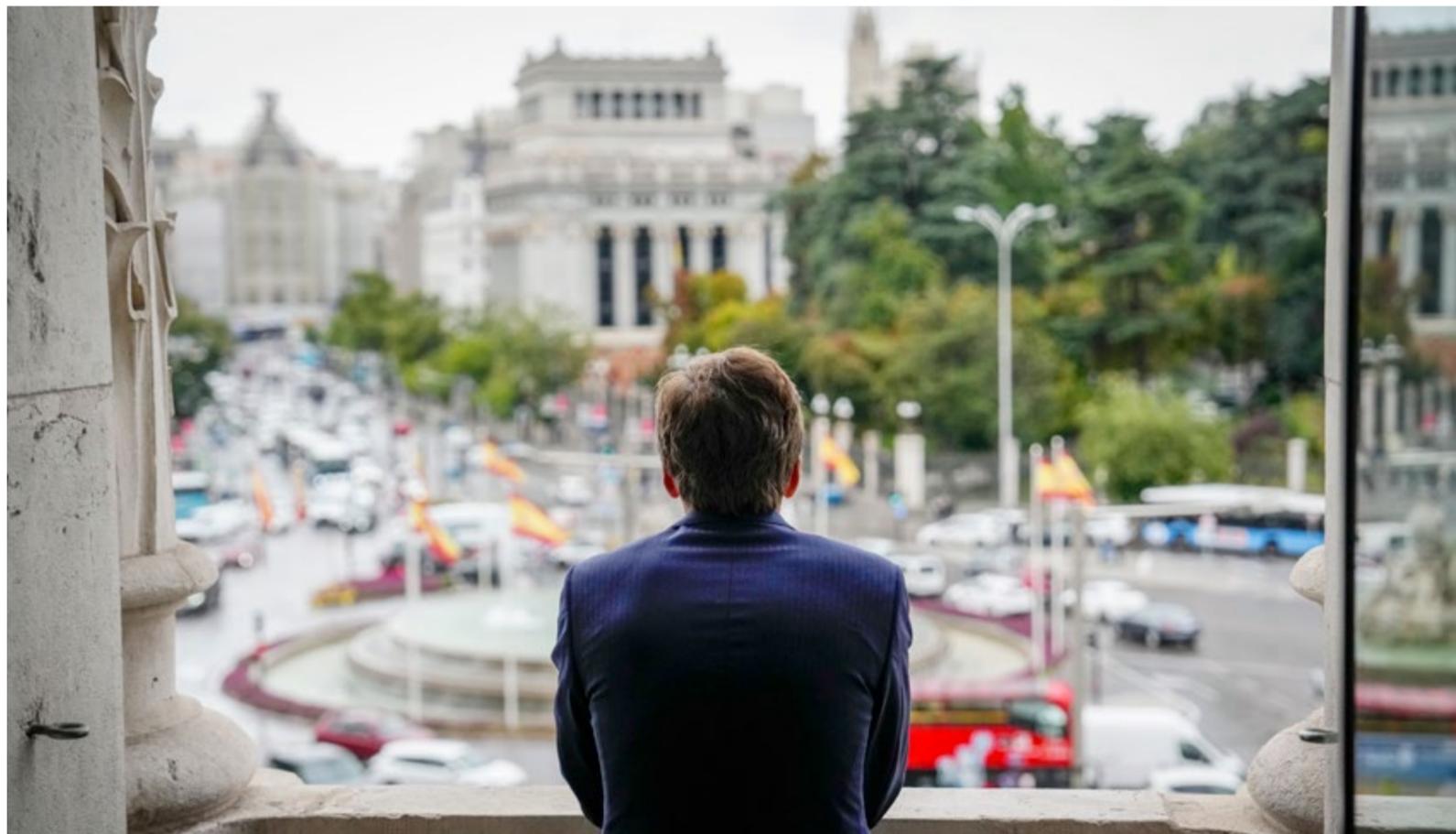
Estos retos deben ser afrontados en un contexto en el que Madrid tiene todavía desarrollos pendientes que supondrán 56 millones de metros cuadrados (una superficie superior a ciudades como Salamanca o Santander) e implicarán la construcción de 200.000 nuevos hogares.

Por ello, el problema de la vivienda debe ser afrontado complementando la construcción nueva con la transformación urbana, a través de actuaciones de regeneración y rehabilitación sobre ese 98% de nuestro territorio que ya está consolidado y que es donde vivimos gran parte de los 3,5 millones de madrileños.

En este sentido, es necesario destacar que sólo el 6 % del espacio construido es posterior a 2007. Es decir, son espacios diseñados hace 30, 40, 50 o más años, por lo que deben ser adaptados a nuestras necesidades actuales. Esta adaptación responde, entre otros, a los criterios de sostenibilidad a los que nos hemos comprometido en iniciativas como la Hoja de Ruta para la neutralidad climática o la Estrategia Madrid 360, con un fin último: seguir haciendo compatibles la sostenibilidad ambiental con el desarrollo económico.

**Recientemente se ha aprobado el Plan RESIDE para limitar la expansión de los pisos turísticos, ¿cree que esto evitará las molestias que dicen sufrir muchos vecinos? ¿Qué ocurrirá con los casi 15.000 alojamientos que estiman que son ilegales?**

El Plan RESIDE nació con un doble objetivo: proteger el uso residencial en la ciudad y garantizar una oferta turística legal y ordenada que mejore la convivencia entre vecinos y visitantes. No queremos expulsar a los turistas, pero tampoco queremos que ellos sean los únicos



residentes del centro de Madrid, como ocurre en otras ciudades.

Para ello, el Plan RESIDE apuesta por una regulación equilibrada que divide la ciudad en dos grandes zonas. En la zona central, los pisos turísticos estarán limitados a edificios completos, es decir, turistas y vecinos nunca convivirán en el mismo edificio. En el exterior del centro histórico, se permitirán pisos turísticos en edificios completos o en viviendas dispersas siempre que las VUT estén en planta baja o primera con acceso independiente.

Respecto a las VUT ilegales, por definición, cualquier actividad ilegal debe adaptarse a la legalidad. Los pisos turísticos que estén operando de forma ilegal deben acogerse a la nueva normativa y, si no lo hacen, serán sancionados, siendo en su caso obligados a cesar en su actividad.

En este sentido, es necesario recordar que el año pasado el Ayuntamiento endureció el régimen sancionador para estos establecimientos. Hasta abril de 2024, una VUT ilegal sólo podía recibir una multa coercitiva de entre 1.000 y 3.000 euros. Desde entonces, a estas sanciones se suman las sanciones acumulativas de 30.001, 60.001 y 100.001 euros. Es decir, casi 200.000 euros de multas frente a los 3.000 euros máximos de la situación anterior.

Además, se va a reforzar el cuerpo de inspectores en un 15 % incorporando al servicio diez personas más, con el objetivo de poder hacer efectiva esta nueva regulación. En cualquier caso, se trata de un plan vivo que podrá ser revisado a partir de los dos años.

**Una de las cuestiones que más preocupa a los madrileños es la ocupación ilegal de viviendas, ¿cómo están trabajando en el Ayuntamiento para evitar este fenómeno que es el resultado de un deficitario marco regulatorio?**

Nuestro margen de actuación como corporación local es, desafortunadamente, muy limitado. Desde el Ayuntamiento de Madrid entendemos que ofrecer seguridad y facilidades a los propietarios es uno de los elementos clave para poder favorecer un buen funcionamiento del mercado del alquiler.

A través de programas como REVIVA, por ejemplo, destinamos al alquiler asequible viviendas de propietarios que reciben por nuestra parte la garantía de cobro de la renta mensual, además de otras ventajas como una financiación a tipo 0 % de las obras de rehabilitación que pudiera necesitar la vivienda para poder ponerla en el mercado. Además, desde el Ayuntamiento estamos adquiriendo viviendas en el mercado secundario para



su rehabilitación e inclusión en el patrimonio municipal de viviendas en alquiler, impulsando la oferta a la vez que se rehabilita el parque residencial existente y evitando de este modo la ocupación.

**Madrid es una de las ciudades con mayor tradición rehabilitadora y pionera en poner en marcha la ITE (Inspección Técnica de Edificios) como impulso a la mejora de conservación de los inmuebles. ¿Cuáles son las claves del éxito del Plan Rehabilita? ¿Qué espera del otro Plan “estrella” denominado Regenera?**

Madrid es líder en inversión sobre viviendas rehabilitadas. Los últimos cuatro años han sido los de mayor tasa de rehabilitación de la historia de esta ciudad: desde 2020, hemos destinado 301 millones de euros en ayudas a este fin con los planes municipales Adapta, Rehabilita y Transforma Tu Barrio, con los que ya hemos rehabilitado 100.000 viviendas, mejorando la vida de 273.000 personas. Además, hemos instalado 1.300 ascensores que benefician a más de 21.000 familias madrileñas, y hemos retirado el amianto de más de 5.000 viviendas. La clave de éxito de la rehabilitación está en la mejora de las condiciones de la vivienda tras las intervenciones. Por ejemplo, una vivienda que ha realizado mejoras en fachada y cubierta consigue ahorrar en torno a un 50% en el consumo de energía (unos 800 euros por vivienda al año), contribuyendo significativamente a mejorar la calidad del aire de Madrid y convertirla en una

ciudad más limpia, saludable y atractiva. La apuesta por la rehabilitación es impulsada por el sector público, pero complementada por el sector privado. Gracias a todas nuestras actuaciones, se ha movilizado capital público-privado por valor de unos 400 millones de euros y se han generado más de 6.000 empleos anuales en el sector de la construcción especializada. Por su lado, el Plan Regenera busca fomentar la regeneración urbana sostenible de los ámbitos residenciales anteriores a 1985, con especial atención a los espacios interbloques en los que hasta ahora no podíamos actuar. Tiene la ambición de actuar en 14 distritos; y ya se están realizando las tres primeras obras en Villaverde, Moratalaz y Villa de Vallecas, con el objetivo de iniciar las actuaciones en los distritos de Usera, Carabanchel y Latina a lo largo de la segunda mitad del año.

**¿En qué medida puede colaborar más estrechamente el Colegio de Administradores de Fincas con el Ayuntamiento en materia de vivienda?**

El Colegio de Administradores de Fincas es fundamental en el éxito de los proyectos y planes municipales de la ciudad de Madrid por su capacidad de difusión entre los vecinos cuyas comunidades administran. Su papel en la transmisión de la información, en la movilización vecinal y en la gestión técnica de los edificios y comunidades es clave para trasladar a los ciudadanos no solo qué son los planes municipales, sino qué pueden aportar a su día a día, a su calidad de vida y al futuro de su barrio.

**¿Cómo valora al administrador de fincas colegiado como agente necesario en el sector inmobiliario?**

El administrador de fincas es la conexión del ciudadano con la administración: la gestión de fondos europeos para rehabilitación energética, la instalación de placas solares, la adaptación de edificios a la normativa de accesibilidad o la implementación de medidas de eficiencia energética exigen conocimientos técnicos y jurídicos avanzados. El administrador de fincas colegiado lidia con juntas de propietarios eternas, presupuestos ajustados, morosidad creciente, conflictos personales y un sinnúmero de tareas administrativas, fiscales y legales, a la vez que se enfrenta a normativas en constante cambio o que tiene que mediar en conflictos vecinales. Todo ello convierte al administrador de fincas en una figura clave para canalizar ayudas públicas, optimizar presupuestos y transformar las comunidades de propietarios en espacios sostenibles y funcionales.



## CMW DONDE LA SEGURIDAD Y LA ADMINISTRACIÓN SE ENCUENTRAN

**¡PRUÉBALO GRATIS DURANTE 6 MESES!**

[cmw.app](https://cmw.app)  
91 591 96 70



### Contabilidad integral automática

Nuestro software te ofrece una contabilidad automática, que registra todos tus movimientos y te genera informes detallados.



### Actualizaciones automáticas

Nuestro software CMW se actualiza de forma automática sin que el administrador de fincas tenga que hacer labor alguna.



### Gestión de recibos y devoluciones

Nuestro software te permite crear recibos de forma fácil y rápida y gestionar las devoluciones de los mismos.



### Soporte Técnico

Nuestro equipo de soporte resolverá todas tus dudas e incidencias que te puedan surgir de manera rápida y eficiente.



### Gestión de proveedores

Gestiona todos tus proveedores, sus registros de trabajo, las facturas y los pagos de sus servicios.



### Gestión de listas de cobro

Con nuestras listas de cobro, podrás controlar el estado de tus cobros y enviar recordatorios a tus clientes.