

**DESPOSESIÓN DE LO COMÚN
ANÁLISIS DE LA VIVIENDA EN PUENTE DE VALLECAS**

Estudiante

Ainara Martínez Solano

Tutora

Isabel González García

Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio.

Aula TFG 4

Jorge Sainz Avia , coordinador/a

Ángel Martínez Díaz, adjunto/a

Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid

Universidad Politécnica de Madrid

«¿Quién ha dado vida al barrio?
¿Quién tantos años vivió
sin luz, con barro, sin agua?
¡Ese hemos sido tú y yo!,
tú y yo, un día y otro día
luchando por un jornal,
jornal que nos es robado
por los mismos que han hecho el plan».

Luis Pastor

Canción: Plan Parcial.

Contenido

RESUMEN

METODOLOGÍA Y OBJETIVOS

I. DESPOSESIÓN DE LO COMÚN

Contradicción 1: Derecho a la vivienda y derecho a la propiedad privada

Contradicción 2: La reproducción social y la propiedad de la riqueza común

Contradicción 3: El valor de uso y el valor de cambio de la vivienda.

II. ANÁLISIS DE LA VIVIENDA EN PUENTE DE VALLECAS.

1900-1939. La carretera de Valencia y el tranvía Yesero

1939-1960. De las chabolas de los inmigrantes a la vivienda social

1960-1970. El auge de la iniciativa privada

1970-1985. La expropiación total y el Plan Parcial

1985-2001. «La consolidación de las dos vallecas»

2001-2011. De las hipotecas seguras a la incertidumbre en crisis

CONCLUSIONES

FUENTES

Bibliografía y recursos digitales

Procedencia de las ilustraciones

Resumen

Este trabajo trata de analizar las contradicciones del sistema inmobiliario español utilizando como caso de estudio el distrito de Puente de Vallecas en Madrid. Las políticas desarrollistas llevadas a cabo en un sector como este, consolidado como uno de los pilares de la economía española, han evidenciado el enfrentamiento entre el derecho a la vivienda y el derecho a la propiedad privada, que se han tornado como antitéticos.

Vallecas fue uno de los escenarios donde mejor se pudo observar cómo el rápido crecimiento de Madrid a partir de los años '60 acompañado de la consolidación del nuevo régimen de acumulación a través de la propiedad de la vivienda, generó un procesos de depuración social y desigualdad de acceso a la vivienda. Esto fue posible mediante la masiva concesión de créditos hipotecarios. A la larga, este modelo será el causante de que unos pocos agentes inmobiliarios se conviertan en acumuladores de vivienda mediante la desposesión de la riqueza común.

Se entiende, entonces, que este modelo rige la organización de ese ecosistema habitado y resiliente que es la ciudad. Encontramos tres principales contradicciones que condicionan la configuración del espacio físico y social. Estas son la contradicción entre el derecho a la vivienda y el derecho a la propiedad privada, la contradicción entre la reproducción y la depuración social, y la contradicción entre el valor de uso y el valor de cambio.

PALABRAS CLAVE

Puente de Vallecas. Derecho a la vivienda. Propiedad privada. Sistema inmobiliario. Reproducción social. Vulnerabilidad social.

Metodología y objetivos

Para el desarrollo de esta investigación se parte de un planteamiento teórico que definirá las pautas de análisis siguiendo las teorías del geógrafo británico David Harvey, quien establece que el sistema inmobiliario español se sustenta a través de las principales contradicciones del capitalismo. A partir de esta premisa, tres de estas contradicciones, nos servirán para entender las diferentes fuerzas que, actuando o no de forma opuesta, se encuentran simultáneamente presentes luchando por diferentes intereses.

Por otro lado, el objeto de estudio será el distrito de Puente de Vallecas en el sureste de Madrid. Reconociéndolo como un caso paradigmático de la evolución general del sistema inmobiliario español en las grandes ciudades, realizaremos un análisis de su evolución histórica desde los primeros asentamientos surgidos a finales del siglo XIX hasta la actualidad.

Así, el objetivo será el análisis de los diferentes sistemas inmobiliarios aplicándolo al caso vallecano y siguiendo el esquema de las contradicciones establecidas por Harvey. Con la última pretensión de poder hacer una lectura completa de la accesibilidad de la vivienda en el distrito de Puente de Vallecas.

I. Desposesión de lo común

«La vivienda es un derecho, pero también un bien de mercado»¹.

Es lo que exponía este mismo año el Ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, José Luis Ábalos. Esta frase ejemplifica el concepto de vivienda que tiene el sistema inmobiliario español. Este parte de la premisa que pretende englobar dos valores aparentemente diferentes y contradictorios. Será objetivo de este trabajo analizar dicha contradicción y valorar el grado de confrontación o convivencia de ambos valores.

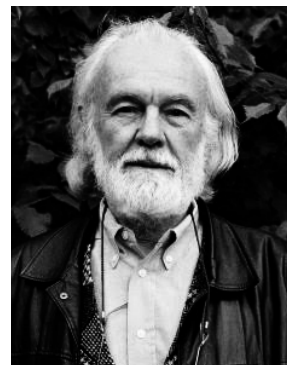
Para llevar a cabo el estudio partiremos de la teoría del geógrafo británico David Harvey en su libro «Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo». En este texto el autor, define lo que califica como contradicciones fundamentales y que nos servirán de pauta para el análisis y la comparación:

« Dos fuerzas aparentemente opuestas simultáneamente presentes en una situación, entidad, un proceso o un acontecimiento determinado»².

Las fuerzas opuestas que componen las contradicciones no están siempre definidas de forma clara, pero cuando sí que lo están, significa que su confrontación se ha agudizado hasta tal punto, que la tensión entre las fuerzas se hace insoportable, llegando en ocasiones a convertirse en crisis violentas. Las crisis serán momentos de transformación esenciales para el capitalismo, donde el capital se reinventa, y establece una nueva versión del núcleo dinámico. Los resultados no son siempre negativos, ya que las contradicciones pueden suponer una fuente de cambio personal y social positivo si esta reestructuración se hace de forma creativa. Una vez resueltas las contradicciones mediante cambios en el pensamiento, en las instituciones, en las alianzas, en procesos políticos y sobre todo en las relaciones sociales, se presenta una nueva disposición de fuerzas que habiendo sido, o no, satisfechas sus necesidades se atenúan en su oposición, pero rara vez sin evidenciar marcas o cicatrices³. Estos cambios se quedan reflejados en los espacios físicos, en la ciudad. Lefevre decía:

«La ciudad nunca dejó de estar vinculada al conjunto de la sociedad, a su composición y a su funcionamiento, a sus elementos constructivos, ni tampoco a su historia. Por tanto, sus cambios se producen cuando el conjunto de la sociedad cambia»⁴.

El grado de confrontación o convivencia de las diferentes contradicciones será el que establecerá los diferentes modelos de sistema inmobiliario. Estos tendrán consecuencias directas sobre la sociedad y la ciudad. Aun existiendo infinitud de modelos, los podremos catalogar en dos grupos: Los modelos sociales, que protegerán el derecho a la vivienda, y los modelos económicos, aquellos que entenderán la vivienda como un bien de mercado. Esta catalogación la podremos realizar gracias al estudio de tres de las diecisiete contradicciones que Harvey plantea.



1.1. David Harvey, geógrafo.



1.2. Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo. David Harvey

1. ARANDA, J.: Ábalos rechaza imponer los límites al alquiler que le exige podemos. El País, 2021

2. HARVEY, D.: Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo, 2014, p.17

3. Íbidem, p.11-19

4. LERFEVRE H.: El derecho a la ciudad, 1968, p.68

Contradicción 1

Dererecho a la vivienda y derecho a la propiedad privada



La primera contradicción es aquella que se define entre el derecho a la propiedad privada y el derecho a la vivienda.

5. Constitución española, 1978.: Artículo 33. «1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia. 2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes. 3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.»

6. Constitución española, 1978. Artículo 47: «Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos».

7. FERRANDO NICOLAU, E.: Anuario de filosofía del derecho, 1992, p.308-309

8. VILLALIBRE FERNANDEZ, V.: El derecho a una vivienda adecuada, 2011, p.25

9. Constitución española, 1978. Artículo 15: «Todos tienen derecho a la vida y a la integridad física y moral, sin que, en ningún caso, puedan ser sometidos a tortura ni a penas o tratos inhumanos o degradantes»

10. FERRANDO NICOLAU, E.: Anuario de filosofía del derecho, 1992, p.319

11. HARVEY, D.: Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo, 2014, p.17

12. Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo.

El derecho a la propiedad privada se recoge legalmente en el Art.348 del Código Civil, el cual da derecho a usar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas por las leyes, además reconoce el derecho del propietario a reivindicar el bien que se tiene en propiedad contra el tenedor y el poseedor de la cosa. El Art. 33 de la Constitución Española de 1978 marcará el límite al derecho a la propiedad privada en cuanto a su función social⁵.

Por otro lado, el derecho a la vivienda estará recogido bajo el Art.47 de la Constitución Española donde se establece que «todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada» y que los poderes públicos garantizaran el derecho mediante la regulación del suelo, impidiendo la especulación, y mediante la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística⁶. El derecho a una vivienda digna y adecuada se puede entender de múltiples formas, ya que no queda explícitamente determinado, se podrá concretar entonces como el derecho al hogar, como el derecho a la intimidad o e incluso como el derecho a la vida, pudiendo definirlo de forma sintética como lo hace Esperanza Fernando:

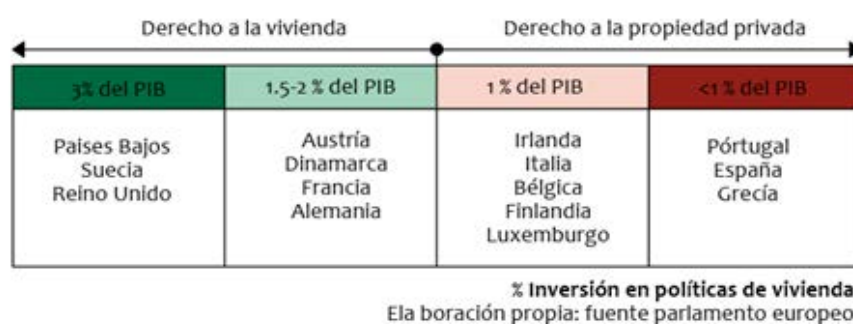
«El derecho a la vivienda digna y adecuada podría definirse como el derecho a toda persona a tener un espacio íntimo, adaptado al entorno y a la sociedad en que se encuentra, donde puedan verse satisfechas las necesidades básicas de una vivienda digna»⁷.

Este derecho se encontrará limitado en su exigibilidad por lo establecido en el Art.53 CE, en el que se determina: «Sólo podrán ser alegados ante la Jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que los desarrollen» y partiendo de la premisa de que no existe tal desarrollo, no se podrá alegar dicho derecho⁸. Además, estará redactado de tal forma que reconoce un “derecho”, cuando no lo es. El Art.47 se encuentra en el Cap.III, Título I de la Constitución, que no reconocerá derechos, si no principios rectores de política social y económica. Esto contrasta con el derecho fundamental a la vida dictado por el Art.15 de la CE⁹ (Cap.1, Título I), ya que concibe una calidad digna de vida sin tener que disponer obligatoriamente de una vivienda ,derecho que se considera fundamental para cualquier individuo¹⁰.

Como establecía Harvey: «El vínculo social entre los derechos individuales y la propiedad privada es la piedra angular de casi todas las teorías actuales de gobierno»¹¹. Calificamos entonces a los poderes públicos como únicos sujetos que pueden garantizar el ejercicio de ambos derechos. Los conflictos competenciales que plantean entre los diferentes niveles administrativos entorno a la vivienda y al urbanismo quedan definidos por el Tribunal Constitucional¹², donde determina que, aunque

las competencias en materia de urbanismo y vivienda las ostenten las comunidades autónomas y entes locales, es competencia del estado garantizar ambos derechos mediante la implantación de políticas sociales y económicas¹³. Ambas competencias, la Estatal¹⁴⁻¹⁵, y la de las CC. AA¹⁶ se definirán en la CE. Se plantea entonces que los poderes públicos son los que establecen la confrontación o convivencia entre ambos derechos y los que rigen los diferentes modelos de sistema inmobiliario que vamos a estudiar.

El contexto europeo adquiere gran importancia, estableciéndonos por comparativa el nivel de protección y consideración de la vivienda como derecho social. En el informe elaborado por el Parlamento Europeo, España está situada como parte de los estados miembros que menor gasto público dedican a política de vivienda, siendo este inferior al 1% del PIB¹⁷.



Cabe destacar, que la Unión Europea no tendrá la capacidad de legislar en materia de vivienda, pero sí ha establecido recomendaciones a través de la integración de la vivienda en otras estrategias de la Unión. Ejemplo de ello son la Carta de Leipzig¹⁸, los informes del Consejo, la Comisión sobre protección e inclusión sociales de 2010¹⁹, la Carta Europea de la vivienda²⁰, la Carta Social Europea de 1961²¹ y la Carta de derechos fundamentales de la Unión Europea²². También se han previsto instrumentos a nivel mundial, como la Declaración Universal de Derechos Humanos, que han ido implantado directrices que han evolucionado hacia el derecho de la vivienda como derecho social²³.

Esta contradicción se estudiará entonces a través de las diferentes normativas, que, tanto por parte del estado en materia económica y social, como por parte de las comunidades autónomas y locales mediante el planeamiento, establecerán a lo largo de la historia los diferentes modelos que han regido el sistema inmobiliario español. Se intenta entonces delimitar los diferentes modelos de sistema inmobiliario, mediante la categorización de las leyes en función de si prioriza el desarrollo del derecho a la propiedad privada o, por el contrario, del derecho a la vivienda. Este análisis se realizará desde el año 1900 en el marco de estudio del distrito madrileño de Puente de Vallecas.

13. VILLALIBRE FERNANDEZ, V.: El derecho a una vivienda adecuada, 2011, p.27

14. Constitución española, 1978. Artículo 149.1 1º

15. «La politique du logement dans les états membres de l'Union européenne»

16. Sentencia del tribunal constitucional 52/1998, de 20 de julio, FJ2º.: "El estado debe y puede coordinar la planificación económica en materia de vivienda y sobre las bases de ordenación del crédito".

17. VILLALIBRE FERNANDEZ, V.: El derecho a una vivienda adecuada, 2011, p.28

1.3. Porcentaje de inversión en políticas de vivienda. Fuente: Parlamento Europeo

18. La carta Leipzig, 2007, sobre ciudades Europeas Sostenibles. Se permite el uso de fondos para la mejora del entorno urbano mediante el apoyo a las inversiones.

19. Comisión sobre protección e inclusión sociales. 2010. Instrumento contra la pobreza. En esta se pretende que en 2015 ningún habitante de la UE viva en la calle.

20. Carta Europea de la vivienda. Esta es la única que reúne los objetivos comunes de los estados miembros y que tiene como fin promover y otorgar el derecho a la vivienda a todos sus habitantes, estableciendo incluso unos mínimos de calidad de las viviendas

21. Carta Social Europea, 1961. Esta dispone como objetivo garantizar el acceso a una vivienda adecuada y asequible, la reducción del hacinamiento, la delimitación mediante diferentes procedimientos de los desalojos forzados, y la construcción de viviendas y subvenciones para el pago de la vivienda en función de las necesidades familiares.

22. Carta de los derechos fundamentales de la Unión Europea, 2000. Artículo 34. Dicta que para combatir la exclusión social y la pobreza la Unión reconoce el derecho a una ayuda para acceder a la vivienda garantizando así el derecho de aquellos que no tienen recursos suficientes..

23. FERRANDO NICOLAU, E.: Anuario de filosofía del derecho, 1992, p.319

Contradicción 2

La reproducción social y la propiedad de la riqueza común



La segunda contradicción es la que se establece entorno a la propiedad de la riqueza común. Harvey define la riqueza común como aquella generada por las plusvalías del trabajo social y concluye, que esta tiene dos formas de reproducirse dependiendo del colectivo que la posea: la comunidad, o los acumuladores privados de capital. La comunidad, siendo la que define el interés general, será la única capaz de garantizar la reproducción de la riqueza común y por tanto de la sociedad²⁴.

Los acumuladores privados de capital serán aquellos que, mediante la de desposesión directa del valor producido por las plusvalías del trabajo social, retendrán grandes proporciones de la riqueza común. Según Harvey la acumulación del capital es sinónimo de poder social y su acumulación en un conjunto de personas, físicas o jurídicas resulta decisiva, ya que estas velarán por sus intereses a corto plazo, destruyendo así las condiciones de su propia reproducción y la del conjunto de la sociedad . Autores como Marx dictaminan que la existencia de estos agentes acumuladores privados conllevaría a la destrucción de la comunidad.

«El dinero había destruido la antigua comunidad convirtiéndola en la comunidad del dinero»²⁶.

Otros filósofos, como Proudhon Y Engels, determinarán ya no solo, que la comunidad es la única capaz de garantizar el desarrollo de la riqueza social sino, que es la única a la que le pertenecen dichas plusvalías.

«La diferencia entre el coste inicial de una casa, de un solar, etc., y de su valor actual pertenece de derecho a la sociedad »²⁷.

Otros autores, como el economista australiano Emil Sax, determinan que existe un término intermedio que se consigue haciendo poseedores de una pequeña parte del capital a todos los individuos de la comunidad, convirtiéndolos en capitalistas sin que dejen de ser asalariados de tal forma, que la confrontación con los grandes propietarios se atenuase²⁸.

La cultura propietarista implantada en España ha fomentado la vivienda como un bien de inversión o ahorro, llevando a muchos hogares a obtener una vivienda en propiedad. Muchas familias como decía el Dr. Hax se convirtieron en capitalistas sin dejar de ser trabajadoras, pero también grandes propietarios veían una oportunidad para invertir en «la década de oro del ladrillo» (1995-2007). España hacia gala de un crecimiento del 4% anual del PIB frente al 2% de los países del centro europeo²⁹ . Actualmente, el Distrito de Puente de Vallecas, se instaura como el distrito con más rentabilidad de inversión, un 8.1% en 2018³⁰. ¿Pero qué tipo de persona invierte?

24. HARVEY, D.: Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo, 2014, p.65-67

25. Íbidem , p. 66-72

26. MARX, K.: Elementos fundamentales para la crítica de la economía política, 1972

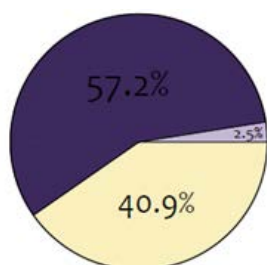
27. ENGELS, F.: Contribución al problema de la vivienda, 1873, p. 392

28. Íbidem , p. 346

29. RODRIGUEZ ALONSO, R., ESPINOZA PINO, M.: De la especulación al derecho a la vivienda. Más allá de las contradicciones del sistema inmobiliario español, 2017, p. 11

30. Idealista.

1.4. Porcentaje de inmuebles de uso residencial dado de alta entre 2015 y 2019. Fuente: El Diario



% de inmuebles de uso residencial dados de alta (2015-2019). Elaboración propia. Fuente: el diario.

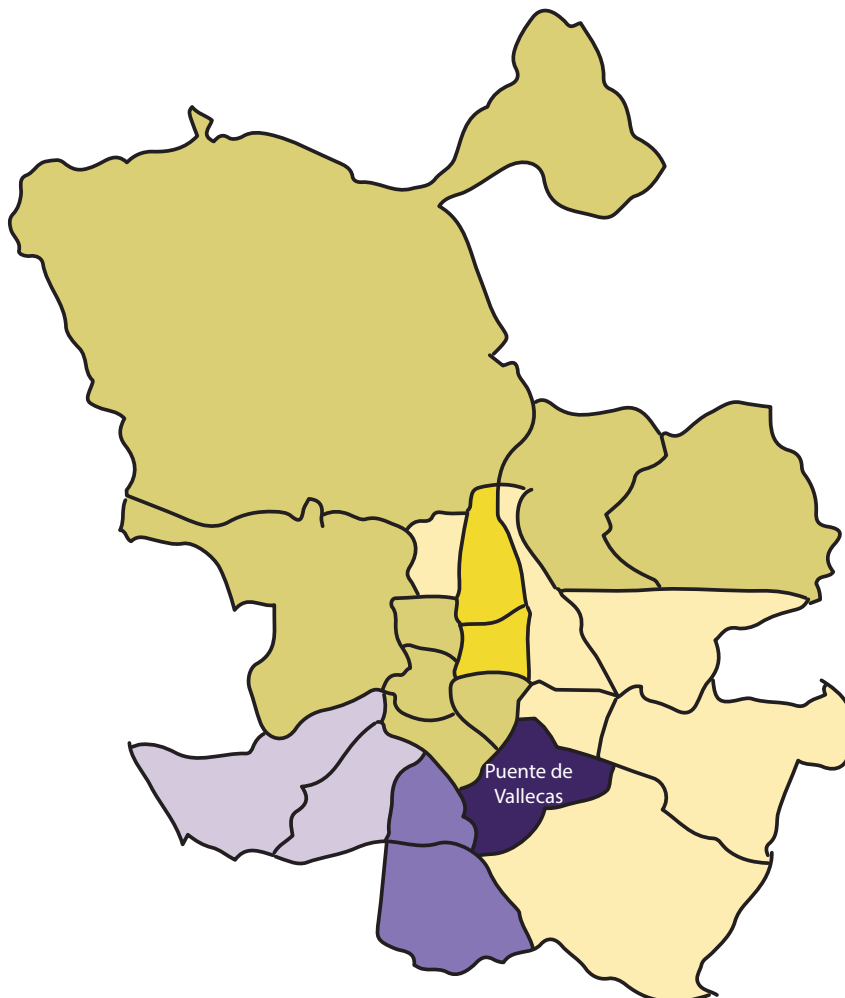
■ Sociedades con más de 5 bienes
■ Personas con más de 5 bienes.
■ Pequeños tenedores

En Madrid, en el periodo comprendido entre los años 2015 y 2019, el número de altas de inmuebles de uso residencial por grandes tenedores suponía un 59.7%. frente al 40,3% de los pequeños tenedores. En la normativa se establece que un gran tenedor es una persona física o jurídica que dispone de diez o más inmuebles en propiedad. Algunas asociaciones, como la PAH (Plataforma de Afectados por la Hipoteca), que luchan por el derecho a la vivienda, consideraran sin embargo «gran tenedor» a aquellas personas que posean cinco o más bienes inmuebles en propiedad, o todas aquellas entidades bancarias, fondos de inversión o cualquier entidad de gestión de activos definidas por la legislación mercantil.

31. Plataforma de Afectados por la Hipoteca.: Ley de Vivienda de la PAH, p. 16.

32. Plataforma de Afectados por la Hipoteca. Convocatoria de stop desahucios de la PAH Vallecas. En ella podemos ver como el banco Sabadell o el fondo de inversión Blackstone están presentes como propietarios en Vallecas, y como hacen uso de la vivienda como bien de mercado, dejando sin alter-

Rentabilidad de inversión en vivienda en Madrid en 2018



3.....4.....5.....6.....7.....8.....9 (%)

● ● ● ● ● ● ●

El tipo de propietario nos establece entonces que uso predomina sobre el bien de la vivienda. La comunidad pensará que la vivienda es un derecho pues garantizará el interés de la mayoría por otro lado, los acumuladores de capital, al amparo del derecho a la propiedad privada, definirán a la vivienda como un bien de mercado. Esta información, el tipo de propietario, se puede adquirir a través de la “nota simple” en el Registro de la Propiedad por cada vivienda registrada en el censo. Pero no de acceso público gratuito por lo que, aunque pudiendo encontrar datos a esca-

1.5. Porcentaje de rentabilidad de inversión en Madrid, en 2008. Fuente: Idealista.



1.6 y 1.7. Convocatorias de stop desahucios a través de la asociación de vecinos de la la PAH Vallecas,

nativa habitacional a personas vulnerables.

33. HARVEY, D.: Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo, 2014, p.181-188

34. KATX, C.: *Vagabond Capitalism and the Necessity of Social Reproduction*, 2001

35. ARISTÓTELES.: Origen del estado y la sociedad.

36. Constitución española, 1978. Artículo 1 : « 1. España se constituye en un Estado social y democrático de Derecho, que propugna como valores superiores de su ordenamiento jurídico la libertad, la justicia, la igualdad y el pluralismo político. 2. La soberanía nacional reside en el pueblo español, del que emanan los poderes del Estado».

la de ciudad o de forma dispersa³², no dispondremos de la suficiente información para analizar dicha contradicción en el caso de estudio de Puente de Vallecas, así que utilizaremos la teoría de Harvey como principio de prudencia y establecemos la siguiente extrapolación:

Harvey establece que la comunidad es la única que puede garantizar el desarrollo de la riqueza común y de la sociedad, y que si los trabajadores no se reproducen tampoco lo hace el capital³³. El británico sustenta la idea de Cindi Katz sobre la reproducción social:

«Es un conjunto de prácticas estructuradas que se despliegan en relación dialéctica con la producción, con la que mantiene una tensión y un sustento mutuos»³⁴.

El estado de bienestar, en palabras de Harvey, es para los estados liberales el soporte de la «la reproducción social». Ahora bien: ¿Está la comunidad por completo bajo los amparos del estado de bienestar? Según Aristóteles la comunidad “es anterior al individuo, pues si el individuo no puede bastarse a sí mismo, deberá de estar en el todo político en la misma relación con las otras partes lo están con su respectivo todo”³⁵. La constitución afirma parte de la idea de Aristóteles en su Art.1 donde dicta como principio rector que todos los españoles son iguales, y que corresponderá a los poderes públicos garantizarlo porque en ellos reside el poder político que les delega la sociedad³⁶.

Podemos avanzar, en la cuestión anteriormente planteada, estableciendo que todos los individuos que conforman la comunidad tendrán que estar bajo el amparo del estado de bienestar para que se garantice la total reproducción social. Es evidente, que entorno al bien que nos concierne, si consideramos que aquellos que no tienen o tienen dificultades de acceso a la vivienda se establecen como diferentes de derecho respecto al resto de individuos, podremos establecer que dichos individuos, se encuentran fuera del estado de bienestar y por consiguiente de la reproducción social. Los poderes públicos son los encargados, como hemos visto en la contradicción anterior, de garantizar la reproducción social individual y colectiva con garantía. Mediante políticas “proteccionistas” los poderes públicos han luchado contra la exclusión social, estableciendo diversas ayudas para los colectivos vulnerables.

Es objetivo de este texto analizar, en qué grado de accesibilidad se encuentra la vivienda y en qué grado los poderes públicos han solventado para los diferentes colectivos vulnerables dicha accesibilidad. Todo este análisis se hará en el marco de estudio del distrito madrileño de Puente de Vallecas durante los siglos XX y XXI.

Contradicción 3

El valor de uso y el valor de cambio de la vivienda



La tercera contradicción es la definida entre el valor de uso y el valor de cambio de la vivienda. El concepto del valor de uso y el valor de cambio es una noción elemental de la teoría económica que, sí ya la encontramos en los liberales clásicos como Adam Smith y David Ricardo, el autor que más profundizará en su análisis sería Karl Marx en su libro «El Capital», y del que Harvey recoge su teoría.

37. LÓPEZ LETÓN, S.: La moda de convertir un local en vivienda vuelve a las calles. El País, 2018

El valor de uso es aquel que determinamos acorde a nuestras necesidades y querencias definiendo así sus posibilidades como infinitas. La realidad distará bastante de esta idea ya que los diferentes valores de uso se encuentran normalmente acotados por motivos culturales. Pongamos un ejemplo respecto al bien que nos concierne, la vivienda. Hoy en día, debido a la crisis provocada por la emergencia sanitaria del virus SARS-Cov-2, existe una proliferación de la conversión de locales comerciales, tras su cierre, en vivienda. Podemos entender a primera vista que un mismo espacio tiene valores de uso diferentes: el antiguo propietario lo empleaba como su lugar de trabajo mientras que el futuro comprador fijará ahí su lugar de residencia. Sin embargo, el valor de uso más demandado en este tipo de inmueble será el que no se atisba a primera vista, siendo este, el que define a la vivienda como bien de inversión, ya que para los grandes inversores ofertarla en alquiler puede producirles una rentabilidad de hasta el 7% como indica José Luis Benayas en El País³⁷.

El valor de cambio, sin embargo, será uniforme y cuantitativamente idéntico en un momento determinado, definiéndose como el valor que la confluencia de la oferta y la demanda asocian a un bien o servicios en escasez.

El valor de cambio de una vivienda puede estar relativamente limitado. Ejemplo de ello serían los asentamientos informales de chabolas que proliferaban de forma masiva en el extrarradio de Madrid en los años '50 y '60. En ellas el valor de cambio quedaba fijado por los costes básicos: el precio de los materiales, el de la mano de obra



1.8 Calle con chabolas en el barrio de Numancia. Fuente: El País.

38. HARVEY, D.: Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo, 2014, p.32-33

39. RODRIGUEZ ALONSO, R., ESPINOZA PINO, M.: De la especulación al derecho a la vivienda. Más allá de las contradicciones del sistema inmobiliario español, 2017, p. 22

40. Ley 38/99 de 5 de noviembre de Ordenación de la edificación. La figura del promotor quedará regulada legalmente desde la aparición de esta ley.

41. NAREDO, J.M.: El modelo inmobiliario español y sus consecuencias, 2010, p.18

42. ENGELS, F.: Contribución al problema de la vivienda, 1873, p. 392

43. Código Civil. Artículo 467.: «El usufructo da derecho a disfrutar de los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia».

44. Código Civil. Artículo 524.: «El uso da derecho a percibir de los frutos de la cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y de su familia, aunque ésta se aumente. La habitación da a quien tiene este derecho la facultad de ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia».

45. Código Civil. Artículo 524.: «La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla»

46. RODRIGUEZ ALONSO, R., ESPINOZA PINO, M.: De la especulación al derecho a la vivienda. Más allá de las contradicciones del sistema inmobiliario español, 2017, p. 13



1.9. Arrese, situado a la izquierda, durante un encuentro con Adolf Hitler, situado a la derecha), 1943.

(aunque era habitual el “hoy por ti, mañana por mí”), y el pago de los servicios. Pero en este caso, como el británico recalca, los valores de uso quedarán limitados por el valor de cambio, por ejemplo, en las citadas chabolas, muchos de los inquilinos no dispondrían del capital suficiente para construir un garaje³⁸.

El sistema inmobiliario español implantaría la primacía del valor de cambio de la vivienda en la época del desarrollismo (1959-1973), consolidándose décadas más tarde con la incorporación de España a la Comunidad Europea. La inversión extranjera en los sectores esenciales de la economía española: la construcción, el turismo y las finanzas, condujo a la proliferación masiva de viviendas e introdujo a dos nuevos agentes en su campo, que añadirían nuevos costes a los de producción o básicos³⁹:

El primero sería el beneficio de los agentes urbanizadores privados, promotores, que como establece el Art.9 de la LOE deciden, impulsan, programan y financian «con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título»⁴⁰. Sintetizando, aquellos agentes que aportan el capital necesario para edificar las viviendas. En esta misma ley se dicta: «será considerado promotor cualquier persona, física o jurídica, pública o privada». Considerando que pueden existir agentes, entre otros el Estado, que mediante políticas proteccionistas como la creación de instituciones promotoras de vivienda pública, o con la implantaciones de subvenciones, desgravaciones y exenciones tributarias que incentiven a las empresas a promocionar vivienda asequible, han podido reducir el importe final de este coste, haciendo que en gran medida se atenúe la confrontación entre ambos valores de la vivienda⁴¹.

En segundo lugar, se añadirán los costes de comprar o alquilar la vivienda a sus propietarios. En este caso hay que diferenciar como bien decía Engels al inquilino y al arrendador o propietario⁴². El primero, hace uso del derecho a usufructo⁴³, uso o habitación⁴⁴ entre otros y el segundo hará uso del derecho a la propiedad privada⁴⁵. Ambos derechos pueden recaer en la misma persona.

La cultura propietarista fomentada en el país desde tiempos de Franco, por el ministro José Luis Arrese, prometía a las familias que la vivienda era una inversión segura, un bien de ahorro que permitía asegurar gran parte del capital del hogar. “Parecía que el destino social óptimo de cualquier persona era convertirse en propietario”⁴⁶. Para adquirir una vivienda en propiedad la mayoría de las familias tenían que pedir un crédito hipotecario, un coste añadido producto de la comisión que se llevarían las entidades, normalmente bancarias, por el adelanto del importe total del valor de mercado que tendría en ese momento asociado la vivienda. Un endeudamiento económico que las familias irían solventando a través de las rentas hipotecarias durante 20 a 30 años, hasta que definitivamente consiguiesen la total garantía de la propiedad de la vivienda, eliminado así la facultad del banco de solicitar al titular de la propiedad que venda la vivienda y satisfaga así, con su importe, el crédito ante una posible escenarío de impago.

«En España en 1950 más del 50% de la población vivía como inquilina. En 2017 el 87% de la población era propietaria de una vivienda»⁴⁷.

Las políticas implantadas fraguaban la idea de que la vivienda tenía dos valores: el de morada, y el de bien de ahorro, sustentando este último el boom del ladrillo, y las políticas de acumulación que hicieron desaparecer la alternativa del régimen de alquiler casi por completo. El alquiler se ha consolidado en los últimos años como la única alternativa habitacional para los colectivos más vulnerables. Estos tendrán que pagar una renta mensual a los propietarios de la vivienda, que no solo cubrirá los costes anteriormente mencionados, si no, que, bajo lo estipulado por el mercado, el propietario por el mero hecho de serlo, se llevará un beneficio al ofertar ese bien. El valor de cambio entonces quedaría determinado, además de por los costes de producción, por el beneficio del poseedor del capital y por el endeudamiento y la renta capitalizada, primando el valor de cambio sobre el valor de uso⁴⁸.

«La ciudad y la realidad urbana son reveladoras del valor de uso. El valor de cambio, la generalización de la mercancía a través de la industrialización, tienden a destruir (subordinándolas) la ciudad y la realidad urbana»⁴⁹.

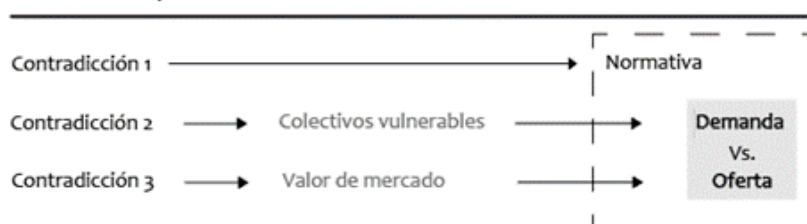
No afirmaremos lo expuesto por Lefebvre, pero si entenderemos que existe una contradicción real entre el valor de uso y el valor de cambio que se ha ido redefiniendo a lo largo de la historia con diferentes niveles de confrontación o convivencia. Este nivel de confrontación en ocasiones ha llegado a tales niveles de tensión que el sistema se ha resquebrajado, reproduciéndose una gran crisis inmobiliaria como la acontecida en España en 2008, en la que el valor de mercado se devaluó hasta tales puntos que la banca tuvo que ser rescatada. El valor de uso quedo entonces totalmente delegado. Las miles de familias desahuciadas que no podían hacer frente a los impagos con sus deudores o el gran stock de viviendas vacías serían cicatrices de lo acontecido.

El objetivo entonces es analizar el grado de confrontación o convivencia entre ambos valores intentando responder a las preguntas ya planteadas por Harvey:

«La cuestión es cuanto valor de cambio se requiere para procurarnos sus usos y cómo afecta ese “cuanto” a nuestra capacidad para los usos particulares que deseamos y necesitamos»⁵⁰.

A través de la definición de valor de cambio, mediante el estudio del valor de mercado y el tipo de oferta (contradicción 3), y el valor de uso, definido a través del que determina el conjunto de la comunidad y enfocándonos en la accesibilidad de los colectivos vulnerables (contradicción 2) y con el estudio del marco normativo (contradicción 1) podremos analizar el grado de confrontación en el que se encuentra ambos valores de la vivienda en los diferentes modelos inmobiliarios para el caso de estudio del distrito de Puente de Vallecas en los S.XX y XXI.

Definición del tipo de modelo de sistema inmobiliario



47. Íbidem, p.19

48. HARVEY, D.: Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo, 2014, p.33

49. LERFEVRE H.: El derecho a la ciudad, 1968, p.26

50. HARVEY, D.: Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo, 2014, p.32



1.10. Fotografía tomada por la PAH Vallecas. Convocatoria de stop desahucios: #SoluciónParaSaadia.

II. Análisis de la vivienda en Puente de Vallecas

1900-1939

La carretera de Valencia y el tranvía Yesero

51. COLORADO CARRASCO, C., CASTELLANOS, H.: Madrid, Villa y Puente: Historia de Vallecas, 2015, p. 27

52. Íbidem, p. 56

53. MIGORANCE JIMÉNEZ, A.: Sociedad y empleo en Vallecas, 1993, p. 30

54. COLORADO CARRASCO, C., CASTELLANOS, H.: Madrid, Villa y Puente: Historia de Vallecas, 2015, p. 38

Lo que hoy conocemos como Vallecas nacerá en torno a la antigua carretera de Valencia, actualmente la Avda. de la Albufera. Esta se dispondría como un eje bien urbanizado en torno al cual aparecerían los primeros asentamientos de venta y más tarde poblacionales⁵¹. Primero, se definió de forma clara el núcleo de Villa de Vallecas y más tarde, en torno al último tercio del siglo XIX⁵², Puente de Vallecas que se situaba en un principio pasado el Arroyo del Abroñigal, el cual marcaba el límite del término municipal de Madrid⁵¹.

La primera oleada de inmigrantes procedentes de la España rural haría que Madrid duplicase su población entre 1857 y 1900⁵². Muchos de ellos se instalarían en Vallecas ya que la zona se establecería como zona fabril tras la normativa redactada por el ayuntamiento de Madrid, el 4 de febrero de 1878. En esta ley se mandaba situar en el extrarradio aquellas industrias que generasen molestias para los habitantes del centro de la ciudad. La industria yesera vallecana se estableció como la única proveedora de la capital y esta haría que la zona contase con el primer tranvía a vapor en 1881: «el tranvía yesero»⁵³.

La llegada del ferrocarril a Madrid colocó a Vallecas en un sitio privilegiado. La creación de la estación de Mediodía (actual Atocha) y la limitación de la zona por las vías de los trenes de Madrid-Alicante y Madrid-Zaragoza, generaría un gran número de puestos de trabajo y conduciría a estos a situar su lugar de residencia en las zonas

1.11. Puente de Vallecas en 1900. Elaboración propia.

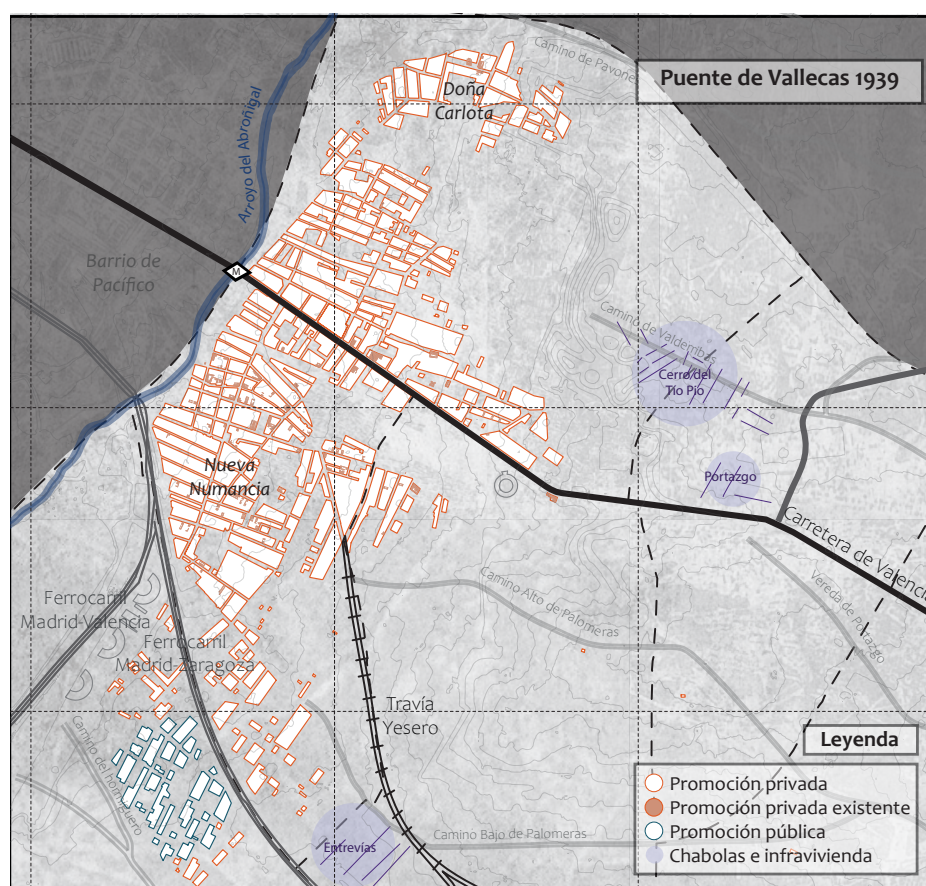


límitrofes como Vallecas. Esta oportunidad se vio reflejada en el exponencial crecimiento de la zona; en el periodo de 1877 a 1910, la población de Vallecas pasa de 3.124 habitantes a 19.073⁵⁴.

Este crecimiento se daría de dos formas muy diferenciadas. En el barrio de Doña Carlota, denominado así por la propietaria inicial de los terrenos, el crecimiento era bastante dispar respecto a lo habitual de la zona. Sus habitantes eran gente pudiente: pequeños aristócratas que disponían de fincas en la zona y que se dedicaban a la exportación de grano. Esta zona será privilegiada a la hora de albergar mayor número de obras benéficas, o la llegada de algunos servicios e infraestructuras.

Sin embargo, en el barrio de Nueva Numancia, donde vivían los trabajadores del yeso o la RENFE, no habría ningún tipo de servicio y el crecimiento era más rápido e incontrolado. La única calle asfaltada sería la correspondiente a la carretera de Valencia y en la que se edificarían edificios de mayor importancia definiendo así, una zona de mayor nivel adquisitivo en la que se daba rienda suelta a la especulación mediante la parcelación en unidades cada vez más pequeñas y edificando sin ningún tipo de limitación o normativa.

En el primer tercio del siglo XX el éxodo rural no cesa. a población de Madrid crece en un 87.42% entre 1900 y 1935. La inexistencia de ninguna normativa y la existencia de una gran cantidad de terrenos que se acaban de desvalorizar como suelo agrícola, permitía a aquellos que poseían capital adquirir el suelo a unos precios muy módicos y más tarde edificar. Muchos de ellos se convertirían en beneficiarios de altas



1.12. Puente de Vallecas en 1939. Elaboración propia

55. COLORADO CARRASCO, C., CASTELLANOS, H.: Madrid, Villa y Puente: Historia de Vallecas, 2015, p. 65-95

56. MIGORANCE JIMÉNEZ, A.: Sociedad y empleo en Vallecas, 1993, p. 31

57. COLORADO CARRASCO, C., CASTELLANOS, H.: Madrid, Villa y Puente: Historia de Vallecas, 2015, p. 97

58. MIGORANCE JIMÉNEZ, A.: Sociedad y empleo en Vallecas, 1993, p. 32

59. COLORADO CARRASCO, C., CASTELLANOS, H.: Madrid, Villa y Puente: Historia de Vallecas, 2015, p. 98

60. Íbidem, p. 90

61. Íbidem, p. 114

rentas al ofertar la vivienda en alquiler ante una demanda exponencialmente creciente. Esto generó grandes tensiones entre los «caseros» y los inquilinos que llevaron a crear diferentes asociaciones⁵⁵.

En esta época dos grandes inmobiliarias edifican en Vallecas: la Compañía Madrileña de Urbanización, creada por Arturo Soria, compró y edificó varios terrenos entre 1922 y 1925: el Cerro del Tío Felipe, Palomeras, Camino del Hormiguero y Pozo del Tío Raimundo. Esta actuación fue muy criticada por haber desahuciado a muchos vecinos para construir, entre otros, edificios de hasta 10 plantas que los vallecanos denominaban «titaniks», cobrando a los inquilinos hasta 30 duros al mes. Estas desaparecieron durante la guerra⁵⁶.

Por otro lado, La constructora benéfica, fundada en 1886, adquirió terrenos en la zona que actualmente se conoce como Entrevías Viejo, urbanizándolo por completo y construyendo casas para aquellos trabajadores, la mayoría de RENFE, que aun teniendo trabajo no podían acceder a una vivienda⁵⁷. Otras inmobiliarias construyeron chalés totalmente inaccesibles para los obreros (150-350 ptas)⁵⁸.

La mayoría de los obreros no tenían capital para edificar. Sería entonces, en las zonas de Portazgo, Palomeras, el Pozo del Tío Raimundo y de forma más masiva y mucho más precaria en el Cerro del Tío Pio, donde empezarían a aparecer a partir de 1932 chabolas y casas autoconstruidas que se asentarían sobre suelo rural. La mano de obra disponible suponía en grandes ciudades, como Madrid o Barcelona, el doble de la demandada, llegando en 1936 a 801.322 parados, siendo el doble que cinco años antes. Esto motivó la convocatoria de 1127 huelgas a través de todo el territorio español, teniendo una gran presencia el movimiento sindical en Vallecas⁵⁹.

Sin embargo, el extrarradio vallecano se entiende privilegiado, y aunque no se disponía de alcantarillado, recogida de basuras o pavimentación y asfaltado de las calles, muchas de las viviendas disfrutaban de abastecimiento de agua a razón de un duro mensual, de la mano del Ingeniero Belmás. Además, la línea 1 de metro llegaría a Puente de Vallecas el 8 de Mayo de 1923, aunque para la mayoría de los vallecanos el precio, de cinco pesetas, era excesivo⁶⁰.

Estos nuevos barrios de índole chabolista, sin ningún tipo de urbanización no tardan en llamar la atención a las autoridades, las cuales evidencian la intención de solventar dicho problema, nada más lejos de la realidad. Al estallar la Guerra Civil Española una parte considerable de las viviendas quedan devastadas, sobre toda la zona de Puente de Vallecas, donde el metro se utilizaba como lugar de resguardo ante los bombardeos y, en el barrio de Entrevías, siendo este frente en la batalla del Jarama⁶¹.



1.13. Obras del Metropolitano en Puente de Vallecas



1.14. Vestíbulo de la estación Metropolitana de Puente de Vallecas

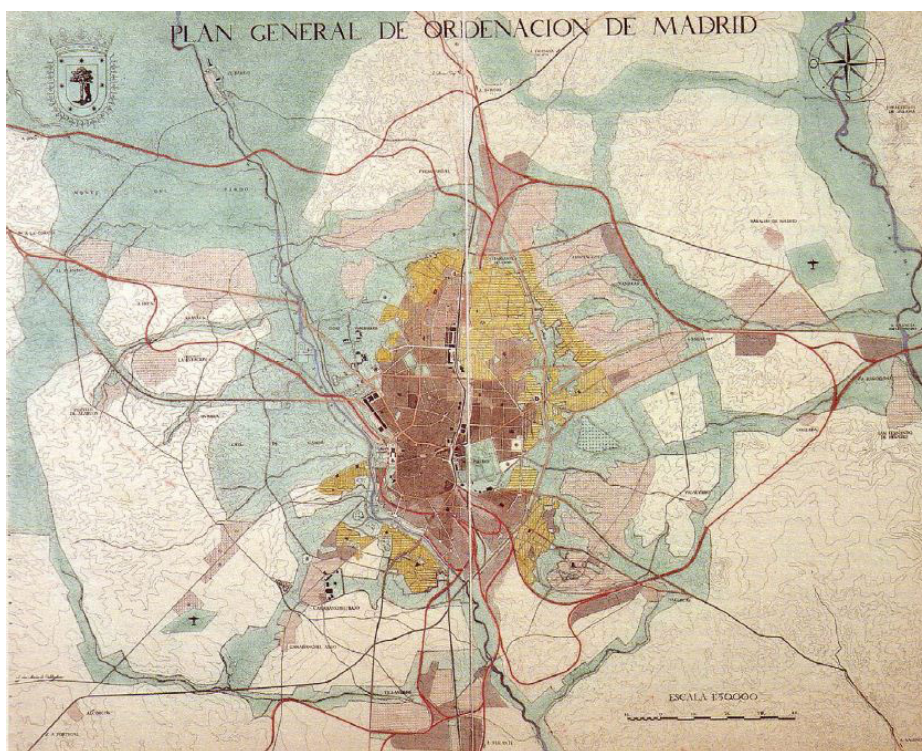
1939-1960

De las chabolas de los inmigrantes a la vivienda social

«En aquellos años, de la guerra y la posguerra, aquella barriada hasta entonces alegre y prospera se convirtió en un triste suburbio⁶²».

Tras el fin de la guerra y la instauración del régimen franquista se implantaba en España un sistema autárquico que duraría hasta 1955 con el ingreso en la ONU. Así, queda consolidado el estado dentro y fuera de Europa, lo que supondrá una deriva hacia una política más «liberal». La industrialización de las grandes ciudades junto con la apertura al mercado europeo que traería grandes inversiones internacionales sería la estrategia en materia económica a seguir, manteniendo y aumentando así los flujos migratorios del campo a la ciudad durante las siguientes décadas⁶³.

Este panorama migratorio se quería reconducir y planear a través del primer Plan General de Ordenación, el PGOUM de 1946, también conocido como el Plan Bidagor acorde al arquitecto Pedro Bidagor Lasarte. Éste, nacería bajo el ideal plasmado por Secundizo Zuanzo y Hermann Jansen para un concurso del ayuntamiento en 1928.



1.15. Mapa del conjunto de los principales suburbios madrileños tras la Guerra Civil. Fuente: Junta de Reconstrucción de Madrid, 1942.

1.16. Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 1946. Fuente: Ayuntamiento de Madrid



1.17. Anteproyecto de extensión de Madrid según propuesta municipal de 1941. Fuente: Ayuntamiento de Madrid.

El plan intenta dar solución al desbordamiento del límite municipal mediante la absorción de los núcleos adyacentes a la capital, en los que se encuentra Puente de Vallecas, anexionándose de forma oficial a Madrid bajo el Decreto Ley de 10 de Noviembre de 1950. El plan recalca la necesidad de dotar a las regiones suburbanas de los servicios y dotaciones necesarias. También aborda el problema a una escala mayor, incluyendo los pequeños núcleos rurales periféricos como Villa de Vallecas, a través de un sistema de núcleos satélite de Madrid. Esto se efectuaría con el refuerzo de los ejes que los conectan, en el caso de Vallecas fue la carretera de Valencia.

62. RONCERO RONCERO, J.: La lucha por la vivienda en Vallecas. Ayer, hoy y siempre, 2003, p. 14

63. COLORADO CARRASCO, C., CASTELLANOS, H.: Madrid, Villa y Puente: Historia de Vallecas, 2015, p. 97










64. NAREDO, J.M.: El modelo inmobiliario Español y sus consecuencias, 2010, p. 16

65. RONCERO RONCERO, J.: La Lucha por la vivienda en Vallecas. Ayer, hoy y siempre, 2003, p. 16

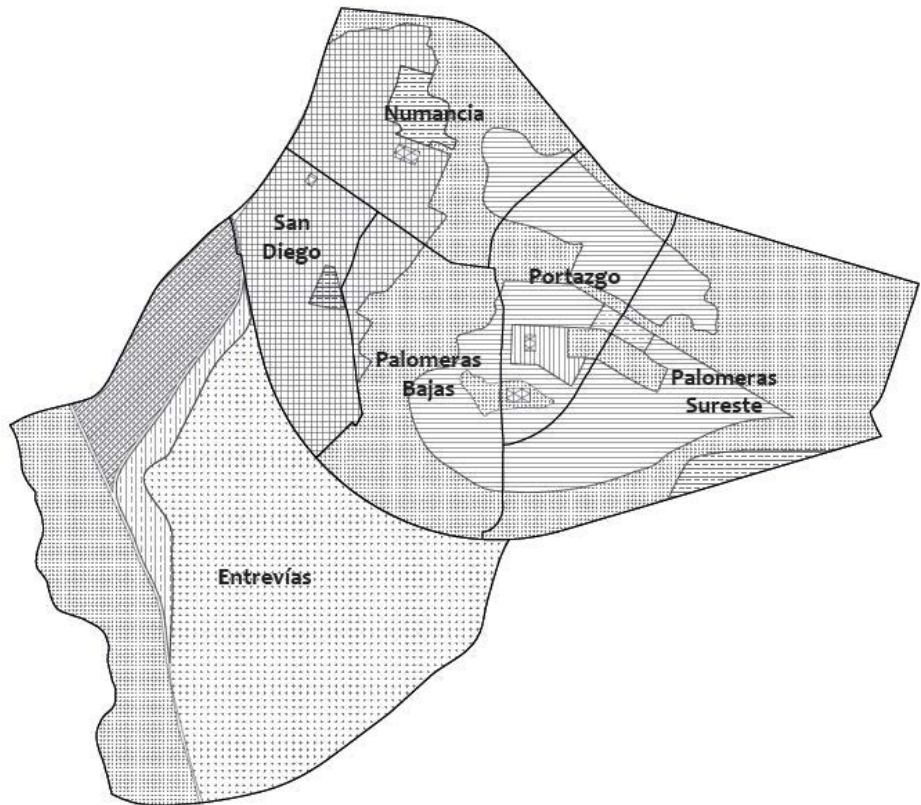
66. COLORADO CARRASCO, C., CASTELLANOS, H.: Madrid, Villa y Puente: Historia de Vallecas, 2015, p. 97

El plan define la zona de Puente de Vallecas y doña Carlota como edificación suburbana, intentando evitar mediante el planeamiento el crecimiento por «manchas de aceite» presente hasta entonces. Para ello se proyectarían una serie de «anillos verdes» con equipamientos, redes y parques. El primer anillo correspondería al que definía el límite del término municipal de Madrid. Seguido de este, se dipondrían pequeños núcleos satélite junto a los calificados como preexistentes, que se desarrollarían posteriormente acorde al crecimiento característico de la ciudad jardín. Otro gran anillo verde rodearía los núcleos periféricos⁶⁴.

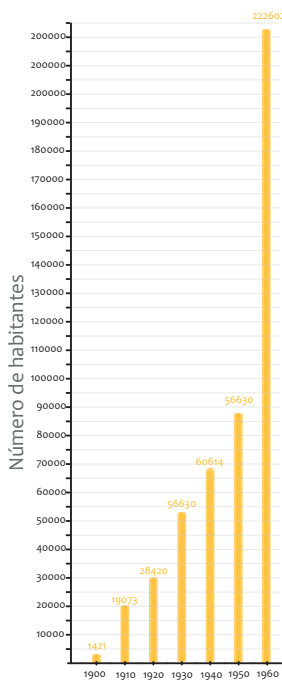
1.18. Plan de Ordenación Urbana de 1946. «Plan Bidagor». Fuente: Elaboración propia.

-  Parques
-  Z. Rústico-Forestal
-  Edificación Urbana Extensiva
-  Edificación Sub-urbana
-  Zona Rural semi-intensiva
-  Z. Ferroviarias.
-  Z. Comercial. Deportiva
-  Industria
-  Almacenes

Plan General de Ordenación Urbana de 1946. Distrito Puente de Vallecas



1.19. Evolución de la población en el distrito madrileño de Puente de Vallecas. Fuente: Elaboración propia a través de INE y otros.



En 1956, Puente de Vallecas era el barrio obrero más poblado de Madrid. Tras la gran corriente migratoria la población se cuadruplico con excesos alcanzando los 150.000 habitantes y suponiendo el 23% del aumento de todo Madrid, que rondaba ya los dos millones de habitantes⁶⁵.

El estado intentó minimizar las repercusiones y durante la década de los 50, el INV, la COU y la OSH crean diferentes colonias de carácter público. En total se construyeron más de 5.000 viviendas hasta 1960. Muchas de las colonias presentes en la actualidad, han quedado con el posterior crecimiento de Vallecas envueltas en la nueva trama, conservando un ambiente arquitectónico de la época, y definiéndose muchas de ellas como áreas de renovación urbana por sus pésimas condiciones entre otras de habitabilidad⁶⁶.

Año Ejecución	Nombre	Tipo promoción	Promotor	N.º de viviendas
1945	Colonia del Perpetuo Socorro	Pública	INV	620
1955	Colonia de Nuestra Señora del Carmen	Pública	DGRV	114
1955	Colonia de San Pablo	Pública	OSH + PMV	336
1955	Colonia San Jorge	Pública	INV	330
1956	Poblado San José	Pública	INV	619
1957	Colonia Erillas	Pública	INV	380
1957	Poblado de Absorción I	Pública	COU	750
1958	Poblado de Absorción II	Pública	OSH + INV	576
1958	Poblado mínimo	Pública	INV+ COU	576
1958	Colonia de Nuestra Señora de los Ángeles	Pública	INV	639
1958	Colonia de San Francisco Javier	Pública	INV	444
1958	Primera fase-Poblado Dirigido	Pública	INV+ COU	770
1960	Segunda fase-Poblado Dirigido	Pública	INV+ COU	840
1960	Tercera fase-Poblado Dirigido	Pública	INV+ COU	504
1960	Colonia Virgen del Castañar	Pública	*	*
1960	Colonia de Guadarrama	Pública	*	*
1960	Colonia Sindical del Hogar	Pública	OSH	805

Sin embargo, la única opción para la mayoría de los obreros era la de «habitar de forma ilegal». El Decreto de 23 de Agosto de 1957 contra los asentamientos clandestinos intentaba parar la llegada masiva de inmigrantes, para ello establecía que cualquier persona que pretendiese trasladar su residencia a la capital debería dar conocimiento a las autoridades pertinentes de que disponía de una vivienda adecuada, siendo este requerimiento indispensable para el acceso a un trabajo. En este también se autorizaba el derribo inmediato de chabolas sin licencia⁶⁷. Esto solo sirvió para que las condiciones de los obreros fueran aún más precarias, pero no supuso el final de la construcción de forma clandestina de miles y miles de chabolas, como “flor de luna”, noche tras noche. Los vallecanos se acogían a una antigua ley que no permitía derribar una casa habitada⁶⁷.



1.20. Promociones realizadas en tre 1945 y 1960 en el distrito de Puente de Vallecas. Fuente: Elaboración propia.



1.21. Colonia de Perpetuo Socorro. Fuente: Archivo Regional de la CAM.



1.22. Colonia Erillas. Fuente: Archivo Regional de la CAM.

1.23. Chabolas en el Cerro del Tío Pío. Fuente: El País.



1.24. Chabola. Fuente: UPM.

67. MARTÍN F.M: Evolución de los usos en relación con los parámetros morfológicos de densidad y compacidad. Una muestra de Puente de Vallecas, 2011, p.41

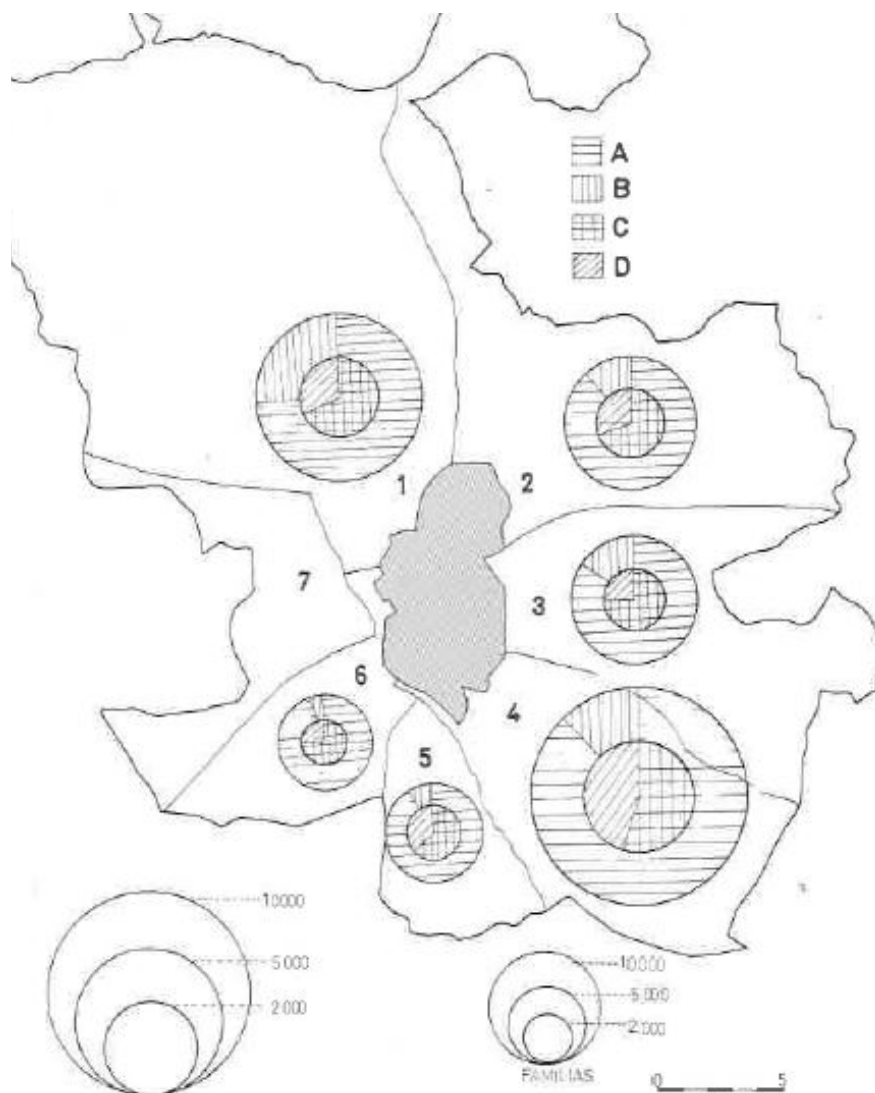
68. NAREDO, J.M: Entrevista a José Manuel Naredo sobre el panorama inmobiliario y habitacional en España. Entrevistador: Belver Soroa.

69. COLORADO CARRASCO, C., CASTELLANOS, H.: Madrid, Villa y Puente: Historia de Vallecas, 2015, p. 179

El Plan de Urgencia Social de 1957 nace cuando el estado toma conciencia de la necesidad de solventar el problema de la escasez de viviendas. El ministro Arrese exponía en la presentación del plan la necesidad de «hacer un país de propietarios y no de proletarios» facilitando la compra a crédito de las viviendas y añadiendo una ley de propiedad horizontal que permitía segregar en pisos la propiedad de los inmuebles y gestionarla a través de comunidades de propietarios. Por otra parte, desincentivaba ofertar viviendas en alquiler mediante la congelación de los precios y la devaluación continua de la peseta, favoreciendo el abandono de la vivienda y su posterior reconstrucción o considerar la opción de venta⁶⁸.

Para ello, se facilitaba la colaboración con constructoras privadas mediante desgravaciones, subvenciones y exenciones tributarias a todas aquellas empresas que facilitasen viviendas a sus trabajadores, con resultados que se observarían ya en la década de los '60. Además, se dotó de la capacidad de promocionar vivienda pública a organismos como el Instituto Nacional de Vivienda (INV), la Obra Sindical del Hogar (OSH) y la Comisaría de Ordenación Urbana (COU). En Madrid se estableció como objetivo construir 60.000 viviendas en dos años, intentando solucionar el problema de las 50.000 chabolas existentes en la ciudad, pero ni el plan se lleva a cabo de forma completa, ni se acaba con los asentamientos chabolísticos⁶⁹.

1.25. Distribución del chabolismo en los distritos periféricos de Madrid. A: Chabolas ocupadas, B: Chabolas deshabitadas, C: Familias inquilinas, D: Familias propietarias. Fuente: UAM.



Los inmigrantes, casi todos provenientes de Extremadura y Andalucía, se asentaron en chabolas o viviendas de autoconstrucción. Vallecas se convierte en 1960 en uno de los mayores centros de miseria que han existido en la capital. La guardia Civil contabilizó en Vallecas en 1958 16.561 chabolas, crecimiento que no pararía hasta 1960 cuando el flujo migratorio empieza a disminuir⁷⁰.

Las chabolas no aparecían con un trazado arbitrario. Por ejemplo, en el caso de Entrevías, unos pocos propietarios como Los Santos se hicieron con la titularidad de la mayoría de las fincas agrarias. Sabiendo que para ellos era una gran oportunidad de negocio, parcelaron las mismas y las vendieron posteriormente a precios muy superiores (el precio del pie cuadrado ascendió de 0.40 ptas. en 1940 a 14 ptas. en 1956). Los inmigrantes pagarían un importe inicial al que se le añadiría una renta mensual que duraría por los próximos 15 años. Para la construcción de la vivienda solían pedir un crédito. Los menos afortunados a los que no le podían ayudar familiares o amigos lo adquirirían con un 10% de interés por un valor de 2.000 o 3.000 pesetas en materiales de construcción, siendo este un 25% superior al valor de mercado. Aquellos que optaban por comprar se atenían a precios desorbitados que alcanzaban las cifras de 250.000-300.000 ptas. No todas las chabolas eran habitadas por quien las construía, había algunas habitaciones que se cobraban hasta por 200 ptas. mensuales⁷⁰.

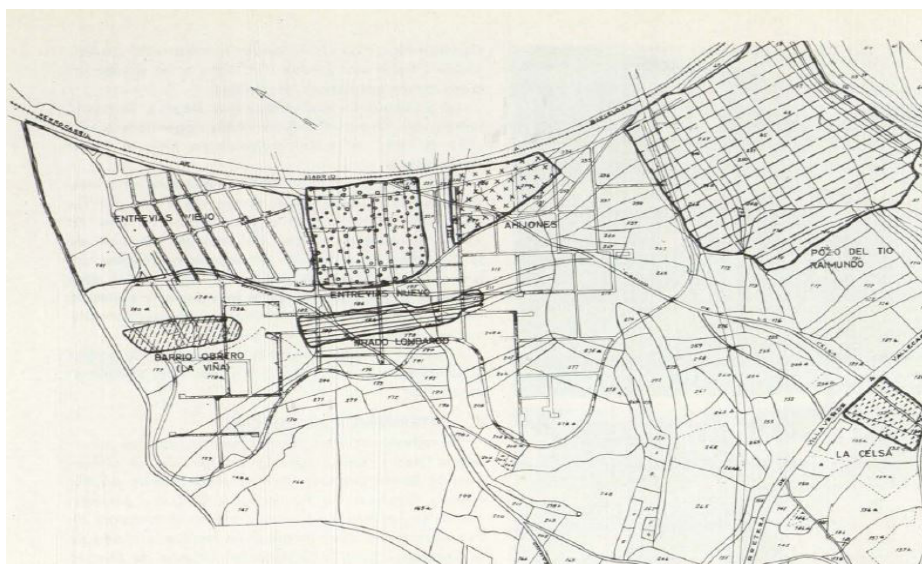
El plan del 46 se fue modificando durante los primeros años a razón de los grandes asentamientos de infravivienda. Por ejemplo, bajo el amparo de la Ley de Expropiaciones de 1956, los arquitectos Oiza y Sierra redactaron un Plan Parcial de Ordenación de Entrevías en 1956, en el que proyectaban viviendas de renta limitada bajo dos modalidades: los poblados de Absorción y los poblados Dirigidos. Las obras quedarían a cargo del INV y de la COU.

El objetivo de este plan era relocalizar a los habitantes de las chabolas de los núcleos de el Pozo del tío Raimundo, Entrevías Nuevo, Palomeras y eliminar por completo los de Pardo Lombardo, Ahijones y el Barrio Obrero. Realojando así, a más de 1.326 familias de las 2.518 localizadas en la zona de Entrevías⁷¹, y expropiando a las familias sus viviendas por un valor promedio de 3 pesetas el pie cuadrado⁷².

70. DE ALVEAR CRIADO, J. y otros.: Barrio de Entrevías, p. 4-5

71. COLORADO CARRASCO, C., CASTELLANOS, H.: Madrid, Villa y Puente: Historia de Vallecas, 2015, p. 147

72. DE ALVEAR CRIADO, J. y otros.: Barrio de Entrevías, p. 6



1.26. Distribución de las chabolas en el barrio de Entrevías. Fuente: ALVEAR CRIADO.

1.27. Maqueta Poblado de Absorción y Poblado de Dirigido. Fuente: ALVEAR CRIADO.



1.28. Maqueta Poblado de Absorción y Poblado de Dirigido y Poblado de Absorción. Fuente: ALVEAR CRIADO.



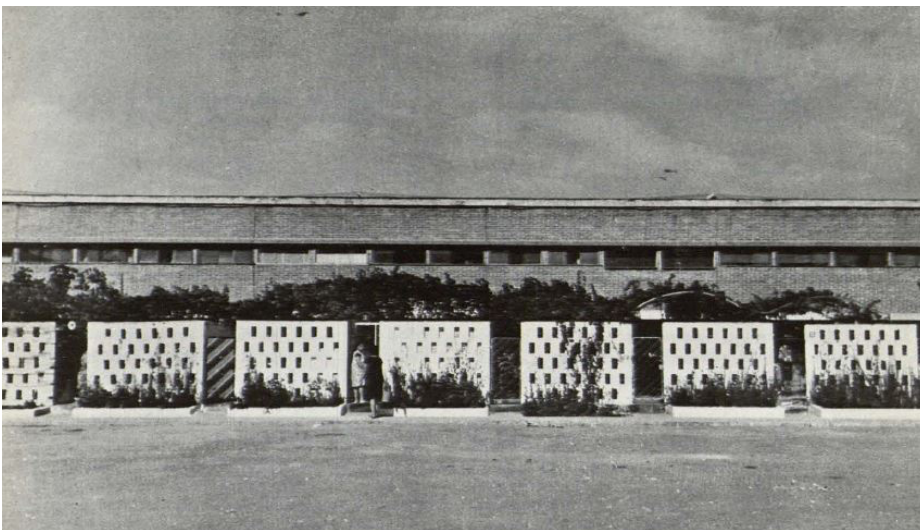
1.29. Foto aérea americana en 1956-57. Se observan los Poblados Dirigido y de Absorción. Fuente: IGN



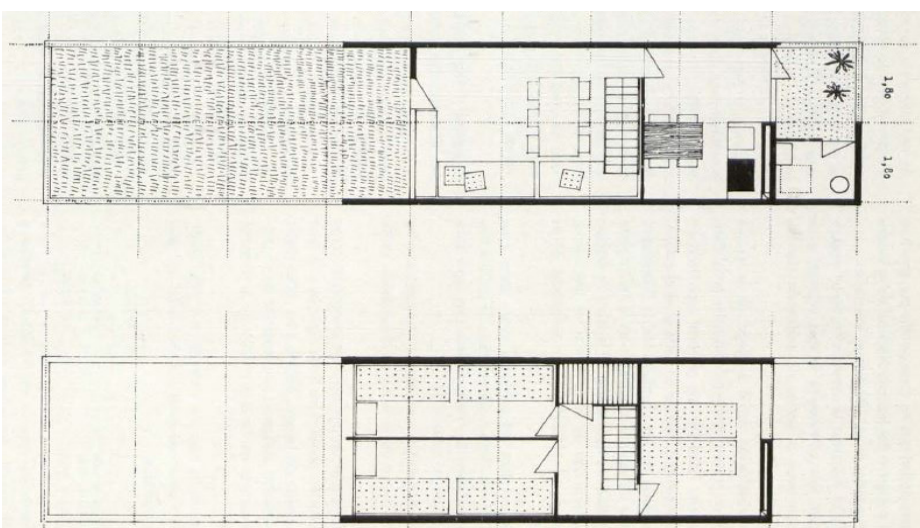
El poblado de Absorción se construyó ante la necesidad urgente de relocalización de los habitantes de las chabolas. Esta operación se determinó complicada, al tener que construir en la misma zona donde se encontraban los núcleos preexistentes, tuvieron que adaptar la nueva trama a la anteriormente constituida. El pago inicial se realizaba con el valor obtenido de la expropiación de la chabola, y luego los beneficiarios tendrían facilidad para pagar el resto a razón de 50 años. Se construyeron 1.326 viviendas en dos fases.

73. DE ALVEAR CRIADO, J. y otros.: Barrio de Entrevías, p. 9-10

Las dificultades para acceder a dichas viviendas por parte de los futuros inquilinos se subsanaron mediante el pago del importe inicial gracias al sistema de prestación personal en el caso del Poblado Dirigido. Este modelo consistía en la participación mediante la fuerza de trabajo a través de las labores de albañilería en los días de libranza de los obreros, los domingos. El valor de la mano de obra ascendía a 13.559,07 pesetas, supliendo el 20% del valor total de la vivienda. Aquellas familias con mayores dificultades para acceder a dichos trabajos obtendrían un crédito con unas mensualidades de 100 pesetas, siendo bastante accesibles. Se construyeron en una primera fase 770 viviendas y, ante el éxito que tuvo el planteamiento de la prestación personal, poco después, en 1960, finalizaban las obras de la segunda y la tercera fase llegando a las 2.114 viviendas⁷³.



1.30. Poblado Dirigido de Entrevías. Fuente: ALVEAR CRIADO.



1.31. Planta vivienda tipo A del Poblado Dirigido de Entrevías. Fuente: ALVEAR CRIADO.