

ANÁLISIS AL PLAN DE VIVIENDA JOVEN 2005 / 2008

El Plan de Vivienda Joven se encuentra ubicado en el marco del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

Así mismo, son varios los decretos y órdenes que lo regulan:

- Decreto 108/2004, de 8 de julio de 2004. Publicado en el BOCM, con el nº 162, el viernes 9 de julio de 2004; por el que se aprueba el Plan de Vivienda Joven.
- Decreto 12/2005, de 27 de enero. Publicado en el BOCM, con el nº 37, el lunes 14 de febrero de 2005; por el que se regulan las ayudas económicas a la vivienda en la CAM (Plan de Vivienda Joven).
- Orden 3766/2005, de 7 de diciembre. Publicado en el BOCM, con el nº 291, el miércoles 7 de diciembre de 2005; por el que se regula la lista única de solicitantes para viviendas de protección pública en régimen de alquiler con opción a compra.

Análisis del "DECRETO 108/2004, de 8 de julio de 2004, por el que se aprueba el Plan de Vivienda Protegida denominado Plan de Vivienda Joven"

Este decreto supone una modificación del Decreto 11/2001, de 25 de enero, para el período 2001-2004; por el cual se regulaban las ayudas a la vivienda.

Es un documento ambiguo respecto a puntualizaciones se refiere; pues viene a comunicarnos, lo que todos ya sabemos, que hay un problema de vivienda debido a la "escasez de un parque de vivienda con protección pública en régimen de arrendamiento (...) El plan incluye medidas de choque que contribuyen a facilitar el acceso en alquiler a los grupos de población con menor nivel de ingresos, fomentando la promoción de vivienda protegida para arrendamiento con un derecho de opción de compra sobre la misma a favor del inquilino" y sin embargo se plantean medidas de actuación que a día de hoy, y quedando algo más de un año para que se cumpla el plazo del plan, se está muy por debajo que lo que se había acordado.

Plantean una serie de medidas para facilitar el acceso a una vivienda como son:

- "Limitación del precio de renta a pagar durante la vigencia del contrato de alquiler".

Los alquiler son bajos, pero no tanto; pues si acudimos a la Guía Informativa del Plan de Vivienda Joven 2005 / 2008 que fue actualizado en Octubre de 2005, observamos en su página 10 que existe una tabla de precios en función de la zona donde se ubique la vivienda. Aquí vemos que para una vivienda situada en un municipio de la zona B, la renta máxima anual por metro cuadrado útil es de 70,87€ por lo que para conocer la renta máxima anual de la vivienda habrá que multiplicar 70,87€ por los metros cuadrados útiles de la vivienda. Por ejemplo, pongamos una vivienda de 70 m2 construidos, que se traducen en 56 m2 útiles; esto hace que el importe máximo del arrendamiento al año sea de 3.968,72€ es decir, mensualmente supondrá 330,70€ Para los precios que hay en el mercado (800€/mes) se puede considerar que están bajos, pero tomando como referencia la renta media de un joven trabajador en la Comunidad de Madrid, podemos decir, que los 330€ suponen prácticamente la mitad de un sueldo; pues el sueldo para un joven madrileño está en 800€/mes aproximadamente.

Además en esos 330€ no está incluido el uso del garaje y trastero y demás gastos como luz, agua, gas, comunidad, etc.

- *"Limitación del precio final de compra"*.

En ningún contrato de alquiler queda cerrado el precio final de compra. Cuando se pregunta por el mismo, la respuesta que se obtiene es que "eso se decidirá una vez cumplido el plazo".

Así mismo, en los precios que suelen comentar -cifra estándar de 120.000€- queda incluida la ayuda denominada Cheque-Vivienda; pero para poder optar a la misma hay que cumplir unos requisitos que muy probablemente no todos cumplan y por tanto no todos puedan optar a dicha ayuda.

- *"Ayudas económicas ofrecidas al inquilino en el momento del ejercicio de la opción"*.

Como tales podemos mencionar el Cheque-Vivienda.

Si navegamos un poco por la web de la Oficina de Vivienda (www.madrid.org/oficinavivienda), nos encontramos con la siguiente perla sobre el Cheque-Vivienda Alquiler: *"Plazo de solicitud: Antes de transcurridos 4 meses desde la fecha de obtención de la Calificación Definitiva"*; siendo la fecha de la Calificación Definitiva el día en que legalmente quedan calificadas las viviendas como protegidas en régimen de alquiler con opción a compra. Luego vienen los 7 años de alquiler y la opción a compra. Según la anterior afirmación, es en este momento cuando se hará efectiva la ayuda Cheque-Vivienda, ya que es una ayuda a la compra, pero según queda entendido ésta deberá haber sido solicitada 7 años antes. De manera que si un joven beneficiario de una VPPA-OC Jóvenes no supo de esta ayuda o, por falta de información, pensó que sería en el momento de ejercer la opción a compra cuando tuviese que solicitarlo, se queda sin ayuda porque se le acabó el plazo hace 7 años.

(http://www.madrid.org/cs/Satellite?other=1142311280299&MI=1109267999807&c=OVIC_InfGen_FA&pagename=OVICAM%2Fhome_OVICAM&language=es&cid=1142311276668)

Esta es la conclusión a la que se llega tras leer el párrafo anteriormente mencionado sin embargo el Decreto 12/2005 establece que el requisito que debe cumplirse para poder optar a la ayuda Cheque-Vivienda Alquiler es *"que entre la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa y la solicitud del Cheque-Vivienda Alquiler no hayan transcurrido más de cuatro meses"*. Por lo que podemos afirmar que la información colgada en la web de la Oficina de Vivienda de la CAM induce a error al ciudadano y por tanto podemos darle el calificativo de engañosa.

Las modificaciones a los preceptos del Decreto 11/2001, de 25 de enero para el período 2001-2004, quedan planteadas en los siguientes términos:

DOS) *"Las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento que a su vez pueden ser":*

o *"Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento (VPPA). Superficie máxima construida de 110m² y si se trata de familias numerosas 150m²".*

Desde un punto de vista personal, considero que la superficie máxima de construcción de estas viviendas, es un poco elevado; pero como en la realidad esto prácticamente nunca se produce, pues son valores máximos que pueden alcanzar, no supone mayor comentario.

"Estarán sujetas a una renta máxima y sus destinatarios serán personas con ingresos familiares que no excedan el 5,5 veces el salario mínimo interprofesional"

Para el año 2006 el SMI se ha establecido en 540,90€ (que acorde a cómo están los precios en la vida actual puede ser el equivalente de 54.090 de las antiguas pesetas). Si multiplicamos este índice por 5,5 vemos obtenemos el salario máximo a cobrar que es de 2.974,95€ (importe al que habrá que aplicar las deducciones, pero imaginemos que este importe es el líquido a percibir por el trabajador).

Según los índices de endeudamiento establecidos por la banca -un 40%- la cuota máxima a pagar para estos casos máximos, suponiendo un tipo de interés del 4,5% (Euribor del mes de Diciembre de 2006 establecido en 3,864% + 0,64%) y a 20 años, sería de 1.189,98€ lo que le permitiría comprar una vivienda de 165.000€ (valor algo lejano al que se está dando en muchas promociones). Pero, si ese es el importe que pueden pagar los que están en una renta máxima ¿Qué será de los que la tienen por debajo?

Veamos el perfil medio: Cobrar 800€/mes en 14 pagas, si hablamos de un núcleo familiar de 2 individuos, serían unos ingresos de 1.900€/mes y haciendo los mismos cálculos que los anteriores, el importe máximo a pagar mensualmente (TIN del 4,5% y 20 años) es de 721,32€, lo que supone una vivienda cuyo precio máximo sea de 100.000€ ¿Cuántas viviendas protegidas hay por ese precio?

Esto le supone al beneficiario de dicha vivienda necesitar un aval para poder optar al préstamo que le permita pagar la vivienda

protegida; o en función del importe del mismo ampliar el número de años hasta los 30, 35 o 40.

"En toda promoción de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento, al menos, la mitad de las mismas estarán destinadas obligatoriamente a su arrendamiento con un derecho de opción de compra a favor de jóvenes que tengan ingresos familiares que no excedan del 5,5 veces el salario mínimo interprofesional. A estos efectos, se considera joven al menor de treinta y cinco años en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento"

Quiere decir, si cuando firmes el contrato (cosa que tampoco queda especificada ¿cuándo se firma el contrato, en el momento de adjudicación de viviendas, mientras las están construyendo o a la entrega de las mismas?) de arrendamiento tienes más de 35 años, te quitan la vivienda porque se supone que ya no necesitas ninguna ayuda, ya que se sobreentiende ha habido un desarrollo profesional y se debe de cobrar más, sin embargo la realidad es bien distinta. Es paradójico, te toca una vivienda y luego no te la puedes quedar porque ya no eres joven. En estos casos, ¿quién se queda esa vivienda? ¿Vuelven a sortearla?

Con respecto a los 35 años de edad, hago la siguiente propuesta: si desde que se sortea la vivienda hasta que la entregan transcurre un plazo medio de 18 meses, es decir, año y medio; y suponiendo, y siendo lo más lógico, se firme el contrato de arrendamiento a la entrega de la vivienda ¿por qué no participan en el sorteo aquellos jóvenes cuyas edades estén comprendidas entre los 18 y los 33 años?

"Estas viviendas tendrán una superficie construida máxima de 70 metros cuadrados"

¿Por qué 70 m² y no 110 m² como las VPPA? ¿Es que los jóvenes con menos espacio se apañan? O ¿es que estas viviendas están concebidas para ser un trampolín y cuando quieran los jóvenes formar una familia deben marcharse? En esos casos, ¿quién ocupará la vivienda que queda vacía? ¿Se vuelven a sortear? ¿Dónde se especifican las bases?

Pero con los precios que se están dando en el mercado actual para este bien de primera necesidad, se sabe que es difícil acceder a una vivienda, y más cuando se quieren tener hijos, pues todo hijo supone unos gastos muy elevados (ropa, alimentación, guardería,

complementos...) y si a esos gastos le sumamos la letra de la hipoteca (en valor de mercado y en el mejor de los casos de 1.000€ no baja), gastos de luz, agua, gas, teléfono, alimentación, ropa... y; las nóminas son como las comentadas o quizás algo más elevadas por el hecho de que somos mayores y hemos tenido que tener un desarrollo profesional, pongamos 2.300€ entre los 2 miembros de la unidad familiar y pagamos 1.000€ de hipoteca ¿cómo hacen para pagar todo lo que queda con 1.300€?

- o *"Viviendas con Protección Pública para Mayores (VPPM) (...) Personas mayores de sesenta y cinco años con ingresos familiares que no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional"*

A modo anecdótico, concretamente en el Ayuntamiento de Leganés, municipio de la comunidad de Madrid, hay gente que conoce estas viviendas con el nombre de "mejora de vivienda" y cuando se preguntó en el Ayuntamiento por este tipo de ayudas, contestaron que NO EXISTÍAN.

TRES) *"La renta máxima inicial de dicho alquiler será un 7 por 100 del precio máximo legal de venta de la vivienda"*

Si traducimos esto a cifras, tenemos que una vivienda que tenga anejos garaje y trastero, tendrá un precio máximo legal de venta (sin incluir la ayuda del Cheque-Vivienda, pues este importe se descontará del valor de compraventa cuando se ejerza la opción de compra una vez transcurridos los 7 años de alquiler) de 149.025,83€ por lo que el 7% de esa cantidad es 10.431,80€

Este importe es anual, si ahora lo dividimos entre 12, obtendremos una mensualidad de 869,32€.

Si se trata de alquileres protegidos para facilitar el acceso a la vivienda, conociendo las rentas que hay hoy día se puede afirmar que ¿869,32€ es un precio asequible para una vivienda protegida? Si la respuesta es negativa, ¿por qué se contempla un importe tan elevado? ¿Por qué no se referencia a un porcentaje más bajo?

CUATRO) *"La financiación cualificada a la Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento sin derecho de opción de compra y a la Vivienda con Protección Pública para Mayores se concederá al promotor y al arrendatario"*

Si el problema de acceso a la vivienda es para el ciudadano ¿Por qué recibe ayudas el promotor? ¿Por qué si un promotor privado no recibe

subvenciones no está dispuesto a construir viviendas protegidas? Esto se produce porque se ha permitido de la vivienda hacer un negocio, por lo que una posible solución es que los promotores de viviendas protegidas sean públicos.

SEIS) *"Rentas máximas de los arrendamientos.-1. La renta anual máxima inicial de las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento será el resultado de aplicar uno de los porcentajes que se indican a continuación al precio máximo de venta de dichas viviendas"*

- o *"Para las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento sin derecho de opción de compra: 7 por 100 (...) el régimen de protección pública sea por plazo de diez años y de un 4 por 100 cuando lo sea por plazo de veinticinco años".*

Haciendo los mismos cálculos que anteriormente se realizaron (una vivienda cuyo precio máximo legal sea de 149.025,83€, el 7% de esa cantidad es 10.431,80€), estamos hablando de rentas máximas de 869,32€ para alquileres a 10 años; dato que como anteriormente considero aberrante para tratarse de un alquiler protegido.

En el caso de los alquileres a 25 años la renta máxima mensual se traduce en 496,75€. Concepto más asequible y normal, si se compara con los precios que a día de hoy hay en el mercado; aunque cabe destacar que son casi 500€ durante 25 años para viviendas de alquiler protegido.

- o *"Para las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento a jóvenes con derecho de opción de compra: 7 por 100. El 50 por 100 de las cantidades desembolsadas por el arrendatario en concepto de renta se tendrá en cuenta para el cálculo del precio de venta de las viviendas".*

En este caso vamos a centrar el comentario en la siguiente particularidad *"se tendrá en cuenta"*. En ningún momento se nos está indicando que serán descontadas del precio final de compra, salvo en el apartado SIETE que modifica el Art. 28 donde ya si se especifica el cálculo del precio final de venta. ¿Por qué no se utiliza el término adecuado cada vez que se hace mención a esta ayuda?

Art. 28 "El precio final de venta de la vivienda será el resultado de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil que figure en la calificación definitiva de la vivienda por un coeficiente de actualización que será igual a 2 y minorar de la cantidad resultante el 50 por 100 de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de renta".

Matemáticamente sería:

$$[(\text{precio máx. venta} * \text{m}^2 \text{ sup. Útil}) * 2] - 50\% \text{ alquiler abonado}$$

Destacar:

- Se hace mención a la superficie útil, que no construida. Para conocer la superficie útil a partir de la construida, hay que dividir la superficie construida entre 1,25 pues la superficie que queda útil es aproximadamente un 25% menos de lo que se ha construido.
- El valor del m² para los municipios que pertenecen a la Zona B -según la catalogación que hace la Comunidad de Madrid:
<http://www.madrid.org/cs/Satellite?blobtable=MungoBlobs&blobcol=urldata&blobkey=id&blobwhere=1158578657542&ssbinary=true&blobheader=application%2Fpdf>- es 1.012,41€.

Ahora hagamos un cálculo comparativo entre lo que la ley recoge y la calculadora que la Comunidad de Madrid tiene colgada en su web (<http://www.madrid.org/cs/Satellite?blobtable=MungoBlobs&blobcol=urldata&blobkey=id&blobwhere=1119187855544&ssbinary=true&blobheader=application%2Fvnd.ms-excel>):

Si tenemos una vivienda de 70 m² construidos -superficie máxima para vivienda para jóvenes- se traduce en 56 m² útiles. Imaginemos que la vivienda no tiene garaje ni trastero (por lo que en la calculadora pondremos 0).

- 1) Multiplicamos los 56 m² por 1.012,41€ (valor del m² en la Zona B) obtenemos 56.694,96€
- 2) Multiplicamos 56.694,96€ por 2 y obtenemos 113.389,92€
- 3) Según la calculadora de la Oficina de Vivienda de la CAM para una vivienda de estas características el alquiler es de 330,72€. Por lo que para poder conocer el 50% de la renta abonada durante 7 años, multiplicaremos 330,72 por 12 meses que tiene un año por 7 años que se ha estado de alquiler; esto es 27.780,48€ y lo dividiremos entre 2; es decir, 13.890,24€

- 4) Ahora para conocer el precio final de venta, restaremos a los 113.389,92€ los 13.890,24€ y esto nos da: 99.499,68€
- 5) A este importe, no le hemos restado la supuesta ayuda que todo inquilino recibirá: Cheque-Vivienda. Por lo que si ahora acudimos a la calculadora, vemos que el precio de venta OC es de 99.499,65€. Por lo que nuestro cálculo coincide con el de la calculadora.

Ahora imaginemos que hay garaje y trastero y los valores, según facilitó la Oficina de Vivienda de la CAM el pasado 28-11-06, son los siguientes:

Vivienda: 70 m2 construidos; es decir, 56 m2 útiles.

Garaje: 25 m2 construidos; es decir, 20 m2 útiles.

Trastero: 8 m2 construidos; es decir, 6,40 m2 útiles.

Entre los tres suman 82,40 m2 útiles.

- 1) Multiplicamos los 82,40 m2 por 1.012,41€ (valor del m2 en la Zona B) obtenemos 83.422,58€
- 2) Multiplicamos 83.422,58€ por 2 y obtenemos 166.845,17€
- 3) Según la calculadora para una vivienda de estas características el alquiler es de 424,27€. Por lo que para poder conocer el 50% de la renta abonada durante 7 años, multiplicaremos 424,27€ por 12 meses que tiene un año por 7 años que se ha estado de alquiler; esto es 35.638,68€ y lo dividiremos entre 2; es decir, 17.819,34€
- 4) Ahora para conocer el precio final de venta, restaremos a los 166.845,17€ los 17.819,34€ y esto nos da: 149.025,83€
- 5) A este importe, no le hemos restado la supuesta ayuda que todo inquilino recibirá: Cheque-Vivienda. Por lo que si ahora acudimos a la calculadora, vemos que el precio de venta OC es de 127.643,84€

¿Por qué esta diferencia de 21.381,99€? ¿Por qué si utilizando la formula publicada en el BOCM nos sale más que los cálculos realizados por la calculadora de la Oficina de Vivienda de la CAM? ¿Están intentando engañar o tergiversar la información que va destinada a los jóvenes madrileños, sabiendo de antemano que el precio final de venta no queda firmado?

Podríamos pensar que el valor del metro cuadrado de la vivienda no es el mismo que para el trastero o el garaje; sin embargo si

acudimos a la tabla de precios que la Oficina de Vivienda tiene colgada en su web no se hace distinción entre estos tres tipos de fincas.

Así mismo, es en este punto donde debemos ver los ratios de endeudamiento que supone la compra de una VPPA-OC Jóvenes.

Hay que hacer dos supuestos: uno con la vivienda simplemente y otro con la vivienda que tiene anejos garaje y trastero. Para ambos casos los requisitos van ser iguales: vivienda de 70 m2 construidos e ingresos no superiores al 5,5 IPREM, es decir, los ingresos familiares podrán ser como máximo de 36.890,70€ -IPREM para el año 2006 fijado en 6.707,40€- Este es un valor bruto, por lo que si le restamos las correspondientes deducciones, el importe neto anual que quedará será de 24.587,64€ por lo que el líquido mensual del que dispondrá la familia será de 2.048,97€ en 12 pagas.

SÓLO VIVIENDA: 56 m2 útiles

Como hemos visto anteriormente, el valor de esta vivienda ascendería a 99.499,68€ que al incluir los gastos de escrituración y el seguro, hace que el préstamo a solicitar sea de 112.332,95€

Suponiendo que el tipo de interés fuese de un 4,5% y el préstamo se estableciese a 20 años, la cuota a pagar ascendería a 710,67€ que supone un 34,68% de endeudamiento; y como los bancos aceptan hasta un 40% la operación sería factible sin necesidad de incorporar a un aval.

Si el individuo que optase a esta vivienda recibiese la ayuda Cheque-Vivienda Alquiler, cuyo importe máximo será el 10% del valor de la compraventa, es decir, 9.949,46€ el importe del préstamo ascendería a 101.931,76€ que supondría un endeudamiento del 31,47% debido a que a 20 años y con un tipo de interés del 4,5% la cuota sería de 644,87€

VIVIENDA CON GARAJE Y TRASTERO: 82,40 m2 útiles

Si la persona optase a una vivienda que tiene anejo un garaje y un trastero, el valor de la compraventa, según hemos visto anteriormente, sería de 149.025,83€ lo que supondría, al incluir los gastos de escrituración y los seguros, solicitar un préstamo de 168.246,88€ Si este importe tuviese que ser devuelto en un plazo de 20 años y con un tipo de interés del 4,5% la cuota a pagar sería de 1.064,41€ y supondría un endeudamiento del 51,95% por lo que para poder solicitar este préstamo se necesitaría la incorporación de un aval o bien ampliar el préstamo a 35 años para que el endeudamiento bajase al 38,86% ya que la cuota a pagar sería de 796,24€

Si en este caso se obtuviese la ayuda del Cheque-Vivienda Alquiler, este supondría un importe del 10% del valor de la compraventa, es decir, 14.902,58€ lo que haría que el importe del préstamo a solicitar fuese de 155.804,52€

Si el tipo de interés fuese del 4,5% y el plazo en años para devolver el préstamo de 20, el endeudamiento sería de 48,11% siendo la cuota a pagar de 985,70€ por lo que esta operación también necesitaría la incorporación de un aval o en su defecto ampliar el préstamo a 30 años para que la cuota se reduzca a 789,44€ lo que supondría un 38,53% de endeudamiento.

En relación con este mismo tipo de viviendas, también podemos comentar otra información publicada que hace referencia a varios puntos y que se contradicen con la ley, como son:

- Los ingresos máximos para poder optar a una VPPA-OC Jóvenes no pueden ser superiores a 5,5 veces el SIM; y sin embargo la ley nos habla del IPREM. ¿Con cuál de los dos índices será con el que se trabaje? Pues el SIM es inferior al IPREM.
- El precio de venta total de una VPPA-OC Jóvenes deberá ser en todo caso inferior al Precio Máximo Legal de Venta, pero ¿dónde se establece este valor? ¿bajo qué criterio?

o *"Para las Viviendas con Protección Pública para Mayores: 3,7 por 100"*.

Si se tratase de viviendas cuyo precio máximo legal fuese 120.000€ calculando 3,7% de este importe tenemos una renta máxima anual de 4.440€; por lo que entre las 12 mensualidades implica un coste máximo mensual por el arrendamiento de 370€. Este importe para personas que cobran una pensión de 240€ supone una cifra impagable.

"El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador".

El arrendador es un organismo público: municipal o autonómico. ¿En qué momento pondrá en conocimiento dicho coste real? ¿En qué consistirá dicho coste? ¿Debemos suponer que hace referencia a los gastos de luz, agua... o al mantenimiento de instalaciones? ¿O a ambas cosas?

"DISPOSICIÓN ADICIONAL. La exigencia de que, al menos, la mitad de las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento se destine obligatoriamente a jóvenes con derecho de opción de compra (...) será de aplicación al Instituto de la Vivienda de Madrid, salvo en los supuestos de promociones de viviendas de protección oficial en régimen especial o de viviendas de integración social".

Análisis del "DECRETO 12/2005, de 27 de Enero, por el que se regulan las ayudas económicas a la vivienda en la Comunidad de Madrid (Plan de Vivienda 2005-2008)

El texto reproducido incorpora las modificaciones efectuadas por el Decreto 19/2006, de 9 de febrero, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el proceso de adjudicaciones de viviendas del Instituto de la Vivienda de Madrid (BOCM 22 febrero de 2006)"

Este decreto incorpora una serie de novedades con respecto a etapas anteriores; interpretamos se refiere a la etapa del anterior Plan 2001-2004.

De manera general, las novedades incorporadas son las siguientes:

1. *"La presente norma se centra únicamente en regular las ayudas económicas a la vivienda, dejando al margen el régimen jurídico de la vivienda con protección pública, de tal modo que éste no queda ya sujeto a los avatares de un sistema de financiación cualificada que pueda variar".*

En este caso, y desde un punto de vista particular, la división de lo económico y lo jurídico responde más a una situación de comodidad por parte de la clase político-jurídico-administrativa que se encarga de la creación y redacción del decreto que de la eficacia del mismo; pues por muchas variaciones que haya en el aspecto económico, el jurídico, si se quiere, puede permanecer igual, sin variaciones; y sin embargo, al dividir ambos aspectos y dejarlos reflejados en diversos documentos convierten el acceso a la información en algo mucho más complejo para el ciudadano, pues en ninguna parte del presente decreto queda indicado qué normativa será la que recoja el régimen jurídico de las viviendas de protección pública.

2. *"En cuanto a las ayudas económicas, la presente norma parte de la concepción de un sistema dirigido, fundamentalmente, al destinatario de viviendas y no al promotor. Consecuencia de ello es la creación de un sistema más simplificado que se centra en la concesión de subvenciones directas, denominadas Cheques-Vivienda, a los adquirientes de viviendas con protección pública (...) y no en la concesión de ayudas, vía préstamo cualificado y subsidiación del mismo a*

promotores. Al respecto, las únicas ayudas previstas a la promoción son subvenciones al promotor de vivienda de integración social y vivienda sostenible."

Esta novedad, desde un punto de vista teórico, puede ser considerada como positiva pues deja recogido y regulado aspectos que nunca debieron producirse como es conceder ayudas a los promotores.

El hecho de que este tipo de ayudas al promotor vayan destinadas a las viviendas de integración social y viviendas sostenibles es un hecho destacable, pero trasladándolo a la práctica hemos de ser conscientes del número de rehabilitaciones reales que se están produciendo en la actualidad.

Con respecto a los Cheques-Vivienda es un tipo de ayuda, desde un punto de vista personal, injusto. Es decir, si una persona ha sido beneficiaria de una vivienda protegida, no considero oportuno que pueda optar a otra ayuda, pues hay que repartir la ayuda entre el aproximadamente 25% de la población -según el relator de la ONU- que no puede optar a una vivienda digna y, en este caso se está concentrado toda la ayuda en personas que ya han recibido.

Por otro lado, todos conocemos casos de asignaciones a dedo de viviendas protegidas, personas que no han participado limpiamente en los sorteos para la asignación de las mismas. Personas que están engañando y burlándose de todos nosotros, ¿es justo que puedan acceder a otra ayuda cuando ya han recibido una primera?

3. *"Se incorpora la figura de la Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado, concebida a medio camino entre la vivienda protegida y la libre. (...) Para dicha tipología de vivienda dirigida fundamentalmente a familias se prevén ayudas cuando aquéllas ostentan la condición de familia numerosa, dada la necesidad de las mismas de acceder a viviendas de mayores dimensiones. Paralelamente, se mantiene en sus términos estrictos la Vivienda con Protección Pública regulada hasta ahora, de superficie de hasta 110 metros cuadrados construidos, dirigida a aquel sector de la población con menor nivel de renta, estableciéndose una ayuda directa al adquirente e incorporando como novedad su compatibilidad con la financiación cualificada estatal que puede recibir en el marco de los Planes de Vivienda y Suelo del Estado."*

Una Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado es aquella cuya superficie máxima construida es de 150 m². Su régimen de protección es por 20 años, y al igual que con toda vivienda protegida hay que cumplir unos requisitos para poder acceder a la misma. Entre ellos se encuentra "que los ingresos familiares no excedan de 7,5 veces el Indicar Público de Renta de Efectos Múltiples".

El IPREM para el año 2006 ha sido fijado en 6.707,40€ anuales por lo que 7,5 veces el IPREM significa que el límite máximo anual se encuentra en 50.305,50€ brutos, por lo que aplicando las retenciones correspondientes se quedaría en 28.498,06€ netos/anuales; es decir, serían unos ingresos netos mensuales de 2.374,84€ en 12 pagas.

El precio del metro cuadrado para una VPPL en la zona B (donde están incluidos la mayoría de los municipios madrileños) es de 1.585,72€ por lo que para una vivienda de 120 m² útiles -es decir, 150 m² construidos ya que se ha rebajado el 25%- el precio máximo legal de venta sería de 190.286,40€.

Esto son valores máximos: IPREM - valor de compraventa, lo que nos conduce a pensar que con los ingresos máximos se podrá acceder a una vivienda de dimensiones máximas.

Sin embargo, la realidad es bien distinta; pues 190.286,40€ de valor de compraventa de una vivienda se transforman en 217.965,21€ al incluir los gastos de escrituración y seguros. Si solicitásemos un préstamo por este importe con un tipo medio del 4,5% y a 20 años resultaría una cuota de 1.378,96€, es decir, con respecto a los 2.374,84€ -que es el importe máximo a cobrar- supondría una tasa de esfuerzo del 58,07% y los bancos no conceden importes cuyas cuotas supongan más de un 40% de endeudamiento, por lo que la persona se vería obligada a solicitar un aval para poder pagar una vivienda protegida. O bien, podría ampliar el préstamo hasta ;;45 años!! para que el endeudamiento se redujese hasta 39,67% lo que le supondría una cuota de 942,21€

Debido a esto entendemos el porqué de la ayuda Cheque-Vivienda, pero paradójicamente esta ayuda sólo se oferta en el caso de ser familia numerosa.

Para poder acceder a esta ayuda los ingresos familiares deben ser como mínimo el 8% del valor de compraventa. Concretamente en el caso que nos atañe sería un importe de 15.222,91€ (en nuestro supuesto superamos este mínimo, por lo que podríamos optar al Cheque-Vivienda) y la ayuda como máximo será del 7% del valor de la compraventa, es decir

13.320,04€ que descontados del precio quedaría un valor de compraventa de 176.966,35€ Pero si a este importe le sumamos los gastos de escrituración y seguros, el préstamo total a solicitar ascendería a 204.041,10€ que poniéndolo a 20 años y con un tipo medio del 4,5% supone una cuota de 1.290,86€ es decir, una tasa de esfuerzo o endeudamiento del 54,36%

Al igual que en el supuesto anterior habría que incorporar un aval a la operación o ampliar el préstamo a 35 años para que la cuota se redujese a 965,64€ lo que supondría un 40,66% de endeudamiento.

Por otro lado, se establece que *"las viviendas de protección con precio limitado pueden ser descalificadas una vez transcurridos 15 años desde su adquisición"* y, particularmente, considero que una vivienda protegida no debería poder descalificarse nunca, ya que son viviendas que fueron concebidas para dar ayuda y no para hacer negocio con ellas.

4. *"En la vivienda con protección pública para arrendamiento, el presente Decreto incorpora, íntegramente, la figura de la Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento a jóvenes con un derecho de opción de compra sobre la misma, prevista en el Decreto 108/2004, de 8 de julio, por el que se aprobaba el Plan de Vivienda Joven. Pero, a su vez, se da un salto cualitativo al prever la posibilidad de promover vivienda en alquiler con opción de compra para la generalidad de la población, en especial, para las familias numerosas. Ello permite la convivencia de la vivienda protegida en arrendamiento simple, que recibirá la financiación cualificada estatal al cumplir los parámetros exigidos por la normativa reguladora de los Planes de Vivienda y Suelo con el arrendamiento con opción de compra."*

Con respecto a las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento a jóvenes con opción de compra los comentarios oportunos se han realizado en el análisis al decreto 108/2004, de 8 de julio, que aprueba el Plan de Vivienda Joven.

Cuando habla de viviendas en régimen de arrendamiento con opción de compra para la "generalidad de la población", interpreto que se refiere a la Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra (VPPA OC) y a la Vivienda con Protección Pública para

Arrendamiento con Opción de Compra para Familias Numerosas (VPPA OC-FM).

Al igual que en el caso anterior se trata de viviendas protegidas y para poder acceder a las mismas se deben cumplir una serie de requisitos que vamos a analizar:

- VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA PARA ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA (VPPA-OC)

Son viviendas cuya superficie máxima construida es de 150 m², es decir, como máximo podrán tener una superficie útil de 120 m².

"El importe máximo que puede alcanzar el arrendamiento es el 7% del Precio Máximo Legal de Venta, pudiendo ser éste revisado en función del IPC y donde se puedan añadir los costes reales de servicios proporcionados".

Si acudimos a la tabla de precios vemos que el valor del m² para la zona B para una VPPA OC no queda especificado por lo que interpretamos que el valor que debemos usar es el del una VPPA, es decir, 1.012,41€. Si la vivienda tiene 120 m² útiles y el valor del m² es de 1.012,41€ el precio máximo legal de venta que puede adquirir esta vivienda es de 121.489,20€. El 7% de este importe es 8.504,24€ que si se divide entre las 12 mensualidades que tiene un año, vemos que la mensualidad máxima que puede alcanzar esta vivienda es de 708,68€; importe que puede subir año tras años según las subidas del IPC y que además se puede ver incrementado si se le añaden "los costes reales de servicios proporcionados". ¿No es un poco elevado el importe de alquiler, aunque se trate de datos máximos, cuando se trata de una vivienda protegida?

El precio máximo de venta "será el resultado de multiplicar el precio máximo legal de venta por metro cuadrado de superficie útil por un coeficiente de actualización que será igual a 2, y aminorar de la cantidad resultante el 50% de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de renta".

Traducido a cifras quedaría: 121.489,20€ (valor que según los anteriores cálculos es el precio máximo legal de venta para una vivienda de máximas dimensiones) multiplicado por 2 sería 242.978,40€ a lo que habría que restarle 29.764,56€ (suponiendo que el alquiler que ha sido pagado es de 708,68€ ya que es el máximo se pagará. 708,68€ por 12 mensualidades que tiene un año por 7 años que se está de alquiler son 59.529,12€ y lo que se resta al precio es el 50% de lo

pagado) por lo que esta vivienda podría venderse por un precio máximo de 213.213,84€ Es decir, ¡¡¡35.475.798 pesetas!!!

Al igual que en el caso anterior, ¿no es un valor muy elevado para tratarse de una vivienda protegida?

"Los ingresos familiares no deben exceder en 5,5 veces el IPREM."

Es decir, los ingresos familiares podrán ser como máximo de 36.890,70€ -IPREM para el año 2006 fijado en 6.707,40€- Este es un valor bruto, por lo que si le restamos las correspondientes deducciones, el importe neto anual que quedará será de 24.587,64€ Es decir, el líquido mensual del que dispondrá la familia será de 2.048,97€ en 12 pagas.

Con estos ingresos máximos deberán hacer frente a la compra de una vivienda de 213.213,84€ a lo que hay que añadir los gastos de escrituración y seguros, es decir, el préstamo a solicitar sería de 243.849,78€ lo que supone una cuota de 1.542,71€ (TIN: 4,5% y 20 años) que con respecto a los 2.048,97€ que como máximo se deben cobrar supone un endeudamiento del ¡¡75,29%!!

Una vez más, volvemos a necesitar aval para poder comprar una vivienda protegida. O bien, podemos ampliar el préstamo a ¡¡¡50 años!!! para que la cuota resultante fuese de 1.022,68€ y seguiría siendo necesaria la figura del aval ya que el endeudamiento estaría en un 49,91%

"Realizada la opción de compra, su titular no podrá enajenarla en segunda o posteriores transmisiones por un precio superior al establecido por metro cuadrado de una superficie útil para la denominada Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB) que se califique provisionalmente en la misma fecha y en esa misma localidad o ámbito, durante los tres años siguientes"

Con ello interpreto que transcurridos 10 años desde que la persona adquirió la vivienda en régimen de protección ésta quedará descalificada y podrá ser vendida a precio de mercado y por tanto hacer negocio con la misma, porque el régimen de protección habrá desaparecido. Considero que es una interpretación correcta ya que sino no tendría razón de ser el siguiente punto que dice así *"Las viviendas para arrendamiento no podrán ser objeto de Descalificación, mientras mantengan el régimen de protección"* Pues según esta establecida la ley, toda vivienda protegida puede ser descalificada pagando los intereses legales correspondientes.

- VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA PARA ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA PARA FAMILIAS NUMEROSAS (VPPA-OC FM)

Estas viviendas tienen las mismas características y las personas que opten a ellas deben cumplir los mismos requisitos que en el caso anterior por lo que todo lo que se comentó puede ser aplicado aquí también.

Lo único que diferencia estas viviendas de las anteriores es que en estas se puede optar a una ayuda económica: Cheque-Vivienda.

Se puede acceder a dicha ayuda una vez hayan transcurrido 7 años de arrendamiento y su cuantía *"es equivalente al 5% del precio total de la vivienda, que deberá ser inferior al Precio Máximo Legal de Venta"*

Suponiendo que el precio de la vivienda fuese el PMLV y que los valores de la vivienda fuesen los mismos que en el caso anterior, el importe de la ayuda ascendería a 6.074,46€

Con los mismos datos que en el caso anterior, es decir, precio de compra en el momento de poder ejercer el derecho es de 213.213,84€ a lo que habría que descontar la ayuda Cheque-Vivienda de 6.074,46€ es decir, el precio de la vivienda ascendería a 207.139,38€ a lo que sumados los gastos de escrituración y seguros, haría que el préstamo a solicitar ascendiera a 237.499,85€ y supondría una cuota -con un tipo de interés del 4,5% y a 20 años- de 1.502,54€ que con respecto a los 2.048,97€ (pues en este caso los ingresos máximos familiares también deben ser del 5,5 veces el IPREM) supone un endeudamiento del ;;73,33%!!

Por lo que una vez más se vuelve a necesitar un aval para comprar una vivienda de protección oficial. O bien, ampliar el préstamo a ;;50 años!! donde el endeudamiento sería de un 48,61% y la cuota sería de 996,05€ e igualmente necesitaríamos un aval para poder formalizar este préstamo que se firmaría 50 años.

Si ahora nos centramos en el propio Decreto 12/2005 encontramos las siguientes particularidades:

"Artículo 5. Control, seguimiento y cumplimiento.

2. El incumplimiento, por razones imputables al beneficiario, de las obligaciones derivadas de la concesión de la ayuda, el falseamiento, la inexactitud o la omisión de los datos suministrados que hayan servido de base a su concesión (...) dará lugar al reintegro a la Tesorería General de la Comunidad de Madrid de las cantidades percibidas incrementadas con los intereses de demora desde su percepción."

Las ayudas a las que este Decreto se refiere son subvenciones que podrán obtenerse en relación con la vivienda; plaza de garaje y trastero, si éstos están vinculados a la vivienda.

Pero en la realidad ¿cuántos sancionados hay? En la actualidad el número de sancionados es muy bajo, por no decir, inexistente; desde mi punto de vista, debido a que estas ayudas aún no han sido efectivas por lo que aún no han podido hacerse las correspondientes investigaciones y por lo tanto asignar las correspondientes sanciones. Por otro lado, como anteriormente comentaba, por todos son conocidas las asignaciones a dedo, por lo que estos casos ¿realmente se sancionan? ¿Van a sancionar a una persona a la que han concedido una ayuda sin ser merecedora de la misma?

"Artículo 6. Limitaciones a la facultad de disposición.

Los adquirientes y promotores individuales para uso propio no podrán transmitir intervivos las viviendas para las que hubiesen obtenido subvención, durante el plazo de cinco años desde su percepción, sin recabar autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, la cual se concederá previo reintegro de la cantidad percibida en concepto de dicha subvención incrementada con los intereses legales desde el momento de su percepción."

Todos estamos de acuerdo en que las viviendas que han sido subvencionadas no puedan ser transmitidas a otra persona durante un plazo de 5 años desde el momento que es adquirida y, si se quiere vender se debe pedir autorización a la CAM y si esta no ejerce el derecho de tanteo y retracto (cosa que se da actualmente en todas las viviendas protegidas que desean venderse ya que este derecho solo ha

sido ejercido por la CAM en una ocasión) la vivienda pueda venderse a otra persona, siendo necesario devolver la subvención recibida y abonar los intereses.

Pero llegados a este punto es momento de preguntarse ¿qué pasa con los promotores que venden sus viviendas protegidas sin haber transcurrido los 5 años que la ley establece? Es decir, en toda promoción de construcción de viviendas protegidas hay un porcentaje de estas viviendas que son reservadas a los promotores como "gratificación" por construir dichas viviendas protegidas, estos promotores venden estas viviendas al poco tiempo de conseguir la cédula de habitabilidad -solicitando por ellas en A el valor máximo legal establecido por la CAM y en B el importe que ellos consideran oportuno- y no reciben por ello sanción alguna. ¿Por qué?

"Artículo 8. Requisitos de acceso a las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio" (primera transmisión).

- a) *"Que sus ingresos familiares no excedan de 5,5 veces el IPREM cuando se trate de acceder a una Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB)"*

El IPREM para el año 2006 ha sido fijado en 6.707,40€ por lo que no superar en 5,5 veces el IPREM significa que los ingresos máximos brutos anuales no deben superar los 36.890,70€

Esto implica que tras aplicar las deducciones correspondientes el importe neto anual que resulta asciende a la cantidad de 24.587,65€ Es decir, mensualmente se dispondría de un líquido de 2.048,97€

Considerando un VPPB situada en la zona B donde el valor del metro cuadrado establecido asciende a la cantidad de 1.263,49€; y que una VPPB puede tener como máximo una superficie construida de 110 m2 equivalentes a 88 m2 útiles. Supone que el valor máximo que puede llegar a alcanzar esta vivienda está comprendido entre 111.187,12€ y 138.983,90€ dependiendo de si son utilizados los metros cuadrados construidos o útiles para el cálculo del precio -pues no he conseguido encontrar con cual de las 2 tipologías de metro cuadrado se deben hacer los cálculos-

Suponiendo que se debe calcular con los metros cuadrados útiles, el valor máximo de esta vivienda debe ser de 111.187,12€ pero al incluir los gastos de escrituración y los seguros el préstamo a solicitar ascendería a 128.663,86€ lo que supone una cuota de 813,99€

(suponiendo el préstamo a 20 años y con un TIN del 4,5%) que se traduce en un 39,73% de endeudamiento.

Si el cálculo se hiciese con los metros cuadrados construidos, el valor máximo de compraventa ascendería a 138.983,90€ que se traducen en un préstamo de 160.045,82€. Si el tipo de interés y los años son los mismos que en el caso anterior, la cuota ascendería a 1.012,53€ que supondría un endeudamiento del 49,42%

Al superar el 40% necesitaríamos aval o podríamos ampliar el préstamo a 30 años consiguiendo con ello rebajar la cuota a 810,93€ que supondría un endeudamiento del 39,58%

b) *"Que sus ingresos familiares no excedan 7,5 veces el IPREM cuando se trate de acceder a una Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL)"*

Todos los comentarios respecto a esta modalidad de vivienda protegida ya se han realizado en el análisis de la novedad número 3 del presente documento.

c) *"Que no sea titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección en todo el territorio nacional; ni lo sea sobre una vivienda libre en toda la Comunidad de Madrid, cuando el valor de dicha vivienda libre, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida, o del 60 por 100, en el caso de familias numerosas."*

La primera parte de este requisito es lógica y acertada pues si una persona es propietario de una vivienda protegida en cualquier punto de la geografía española, ya ha recibido -como mínimo- una ayuda y por tanto no sería justo que obtuviese ninguna más.

Con respecto a la segunda parte, supongamos que la vivienda objeto de la protección es una VPPA-OC, donde la vivienda de mayores dimensiones será de 120 m² útiles y su valor -sin descontar la ayuda del Cheque-Vivienda- será de 213.213,84€. Supone que las personas que hayan sido beneficiarias de una VPPA-OC pueden tener una finca en propiedad y seguir quedándose con la ayuda, siempre que la finca de la que son

propietarios no exceda su valor de 85.285,53€ o en caso de ser una familia numerosa de 127.928,30€

Dada la situación que tenemos a día de hoy, donde -según el relator de la ONU- el 25% de la población española no puede acceder a una vivienda digna; sea el lector de este documento el que de valoración a este requisito.

"Artículo 9. De la ayuda económica a la Vivienda con Protección Pública para venta o uso propio.

1. Se concederá al adquiriente o promotor individual para uso propio y consistirá en una subvención denominada Cheque-Vivienda Venta, por cuantía equivalente a uno de los siguiente porcentajes aplicables sobre el precio de la vivienda"

a) Para la Vivienda con Protección Pública Básica:

Una VPPB, según los cálculos realizados anteriormente, puede tener un valor comprendido entre 111.187,12€ y 138.983,90€ en función se haga el cálculo con los 88 m2 útiles o los 110 m2 construidos respectivamente.

Por otro lado, recordar que el valor del IPREM fijado para el año 2006 asciende a la cantidad de 6.707,40€

- "un 10 por 100 si el adquiriente o promotor individual (...) tiene ingresos familiares de hasta 2,5 el IPREM"

2,5 veces el IPREM son 16.768,50€ brutos/anuales que al aplicar las retenciones se transforman en 13.691,48€ anuales; lo que implica que mensualmente se tenga un líquido neto de 1.140€

Dependiendo de con qué valor se calcule el precio de una VPPB -con metros cuadrados útiles o construidos- los valores van a cambiar por lo que haremos los cálculos con las dos posibilidades.

1) METROS CUADRADOS ÚTILES: 88 m2, según calculamos anteriormente el precio de una VPPB según el número máximo de metros cuadrados construidos supondría un precio de 111.187,12€.

Una ayuda del 10% se traduce en 11.118,71€ que descontados del precio inicial supone un valor de 100.068,41€ Este sería el precio de la VPPB, pero el préstamo, al incluir los seguros y los gastos de escrituración, ascendería a la cantidad de 117.040,92€ y esto supondría una cuota de 740,46€/mes aplicando un tipo de interés del

4,5% a 20 años. Es decir, habría un endeudamiento del 64,90% y por tanto sería necesaria la incorporación de un aval o en su defecto ampliar el préstamo a ¡¡70 años!! para que el endeudamiento se redujese al 40,20% Cosa que a día de hoy es inviable en España.

2) METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS: 110 m2. Para este tamaño el precio de la vivienda sería de 138.983,90€ por lo que la ayuda del 10% sería de 13.898,39€ que descontados del precio éste ascendería a la cantidad de 125.085,51€ y que a su vez, al incluir los seguros y los gastos de escrituración, hacen que el préstamo a solicitar sea de 145.517,13€ Este importe con un tipo del interés del 4,5% a 20 años supone una cuota de 920,61€ Es decir, un endeudamiento del ¡¡80,69%!!

- *"un 7 por 100 si el adquiriente o promotor individual (...) tiene ingresos familiares de entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM"*

3,5 veces el IPREM son 23.475,90€ brutos/anuales que al aplicar las retenciones se transforman en 17.994,27€ anuales; lo que implica que mensualmente se tenga un líquido neto de 1.499€

Calculemos el endeudamiento suponiendo que se cobra el máximo para esta ayuda:

1) METROS CUADRADOS ÚTILES: 88 m2, según calculamos anteriormente el precio de una VPPB según el número máximo de metros cuadrados construidos supondría un precio de 111.187,12€.

Una ayuda del 7% se traduce en 7.783,09€ que descontados del precio inicial supone un valor de 103.404,02€ Este sería el precio de la VPPB, pero el préstamo, al incluir los seguros y los gastos de escrituración, ascendería a la cantidad de 120.527,80€ y esto supondría una cuota de 762,52€/mes aplicando un tipo de interés del 4,5% a 20 años. Es decir, habría un endeudamiento del 50,85% y por tanto sería necesaria la incorporación de un aval o en su defecto ampliar el préstamo a 35 años para que el endeudamiento se redujese al 38,04%

2) METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS: 110 m2. Para este tamaño el precio de la vivienda sería de 138.983,90€ por lo que la ayuda del 7% sería de 9.728,87€ que descontados del precio, éste ascendería a la cantidad de 129.255,02€ y que a su vez, al incluir los seguros y los gastos de escrituración, hacen que el préstamo a solicitar sea de 149.875,73€

Este importe con un tipo del interés del 4,5% a 20 años supone una cuota de 948,19€ Es decir, un endeudamiento del 63,23%

- *"un 5 por 100 si el adquirente o promotor individual (...) tiene ingresos familiares de entre 3,5 y 5,5 el IPREM"*

5,5 veces el IPREM son 36.890,70€ brutos/anuales que al aplicar las retenciones se transforman en 24.587,65€ anuales; lo que implica que mensualmente se tenga un líquido neto de 2.048,97€

Calculemos el endeudamiento suponiendo que se cobra el máximo para esta ayuda:

1) METROS CUADRADOS ÚTILES: 88 m², según calculamos anteriormente el precio de una VPPB según el número máximo de metros cuadrados útiles supondría un precio de 111.187,12€.

Una ayuda del 5% se traduce en 5.559,35€ que descontados del precio inicial supone un valor de 105.627,77€ Este sería el precio de la VPPB, pero el préstamo, al incluir los seguros y los gastos de escrituración, ascendería a la cantidad de 122.852,40€ y esto supondría una cuota de 777,22€/mes aplicando un tipo de interés del 4,5% a 20 años. Es decir, habría un endeudamiento del 37,93% por lo que en este caso la operación sería inviable.

2) METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS: 110 m². Para este tamaño el precio de la vivienda sería de 138.983,90€ por lo que la ayuda del 5% sería de 9.728,87€ que descontados del precio, éste ascendería a la cantidad de 129.255,02€ y que a su vez, al incluir los seguros y los gastos de escrituración, hacen que el préstamo a solicitar sea de 149.875,73€ Este importe con un tipo del interés del 4,5% a 20 años supone una cuota de 948,19€ Es decir, un endeudamiento del 46,28%

Por lo que, aquí sería necesario ampliar el préstamo a 25 años, donde el endeudamiento sería de un 40,66% ya que la cuota a pagar ascendería a 833,06€

- *"un 10% si el adquirente (...) es titular de familia numerosa"*

Si la familia es numerosa, la ayuda que pueda percibir estará comprendida entre 11.118,71€ y 13.898,39€ Debido que la ayuda es igual a la que recoge el apartado uno de este punto, me remito a él en toda su reflexión.

b) *"Para la Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado para familias numerosas: Un 7 por 100"*

Para no repetir lo mismo una y otra vez, este dato ya ha sido comentado en el análisis de la novedad 3 en su segundo apartado ya que en él se hace referencia a la ayuda Cheque-Vivienda.

2. *"Para tener derecho a dicha ayuda será necesario cumplir los siguientes requisitos":*

a) *"Que entre la concesión de la calificación definitiva de Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio y la solicitud del Cheque-Vivienda Venta no hayan transcurrido más de seis meses."*

Es en este punto donde surgen fundamentalmente 2 dudas:

1) ¿Es el beneficiario informado de la fecha de la calificación definitiva a partir de la cual, tiene un plazo máximo de 6 meses para solicitar la ayuda? ¿Quién le informa? Pues en ningún momento se hace mención de quién informará al beneficiario.

2) Por fecha de calificación definitiva entendemos el momento en el que la vivienda es "denominada o catalogada" formalmente como protegida. Según este párrafo entendemos que se disponen de 6 meses desde ese momento, que habitualmente coincide con el momento en el que la vivienda ha sido concluida en su construcción y ha obtenido o está en trámite de obtener la Licencia de Primera Ocupación y el Seguro Decenal; sin embargo hasta que no están estos permisos construidos no se pueden firmar las escrituras de compraventa, por lo que puede que una vivienda haya obtenido la Calificación Definitiva y sin embargo no se firme hasta transcurridos X meses, si el número de meses es superior a 6 y el beneficiario no sabe de la fecha de Calificación Definitiva se queda sin la ayuda por haber agotado el plazo de solicitud.

b) *"Que el adquiriente o promotor individual para uso propio, a la fecha de solicitud del Cheque-Vivienda Venta, tenga ingresos familiares que no excedan del límite establecido para acceder a la vivienda de que se trate y que éstos, a su vez, represente, al menos, un 8 por 100 del precio de venta total de la vivienda cuando se trate de una Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado"*

En primer lugar en este apartado se hace mención al promotor individual que pueda recibir la ayuda, y ni que decir tiene, que este tipo de ayudas deben ir destinados a aquella parte de la población que menos recursos tiene para facilitarles el acceso a una vivienda digna; por lo que alguien que pueda convertirse en su propio promotor, por muy bajos que sean sus ingresos, personalmente considero, no es merecedor de ninguna ayuda, sabiendo de antemano que hay gente más necesitada.

Por otro lado, se indica que a la fecha de solicitud del Cheque-Vivienda los ingresos familiares no deben superar el máximo establecido para el acceso a la vivienda de la que se ha sido beneficiario, pero ha sido demostrado que aún recibiendo la ayuda económica, en muchos casos (y trabajando con valores máximos), es necesaria la incorporación de un aval, no nos olvidemos, para poder costear una vivienda protegida; o en su defecto, ampliar el préstamo en número de años convirtiéndonos de este modo en esclavos de una hipoteca.

Con respecto al valor máximo que se establece ("*8 por 100 del precio de venta*"), los comentarios oportunos se han realizado en el análisis de la novedad 3, pues en este punto se analizaba las VPPL con todos sus requisitos y características.

"Artículo 10. Requisitos de acceso a las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento"

Comentado en el análisis del Decreto 108/2005

"Artículo 11. Rentas máximas de las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento y ejercicio de la opción de compra"

Comentado en el análisis del Decreto 108/2005

"Artículo 12. De la ayuda económica a la Vivienda con Protección Pública para el arrendamiento con Opción de Compra"

1. Consistirá en una subvención denominada Cheque-Vivienda Alquiler al arrendatario, en el momento que ejerza la opción de compra sobre la vivienda, por cuantía equivalente a uno de los siguientes porcentajes"

Vinculado directamente con el artículo 9.b) se puede observar que el momento de solicitar la ayuda Cheque-Vivienda Alquiler es cuando se va

a proceder a la compra del bien, es decir, cuando la vivienda que está en régimen de alquiler pasa a convertirse en propiedad del inquilino-beneficiario. La forma de dejar reflejado este cambio de arrendatario a propietario es mediante la firma de unas escrituras de compraventa y es en ese momento cuando hay que solicitar la ayuda Cheque-Vivienda Alquiler, esto es así porque se trata de viviendas en régimen de alquiler; sin embargo para viviendas de venta o uso propio según el artículo 9.b) el momento de solicitar el Cheque-Vivienda Venta, es cuando llega la calificación definitiva.

a) *"Cuando se trate de Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento a Jóvenes con Opción de Compra: Un 10 por 100, salvo que, en el momento del ejercicio de la opción de compra, el arrendatario se encontrase en una situación de desempleo debidamente acreditada, en cuyo caso será del 15 por 100"*

A la hora de calcular las ayudas para las VPPA-OC Jóvenes debemos tener en cuenta el Decreto 108/2004 pues en él se hace mención a los ingresos máximos que deben tener el joven para poder acceder a este tipo de vivienda (5,5 veces el SIM -fijado para el año 2006 en 7.572,60€- lo que se traduce en 41.649,30€ brutos anuales, es decir, 26.509,78€ netos anuales, que se convierten en 2.209,15€ netos mensuales) y; la vivienda puede ser solo ésta o puede existir garaje y trastero anejo a la vivienda, por lo tanto los valores de compraventa cambian y así mismo las ayudas; por lo que traducido a cifras, esta ayuda Cheque-Vivienda quedaría:

CASO A: Cálculo considerando que sólo existe vivienda de valores máximos en metros cuadrados construidos de 70 m² (56 m² útiles) cuyo valor de compraventa según cálculos anteriores asciende a 99.499,68€

Ayuda Cheque-Vivienda del 10% = 9.949,96€ Haría que la compraventa fuese de 89.549,72€ que al incluir los gastos de escrituración quedaría un préstamo a solicitar de 105.067,81€

Este importe a 20 años y con un TIN del 4,5% supone una cuota de 664,71€ es decir un 30% de endeudamiento.

Ayuda Cheque-Vivienda del 15% = 14.924,95€ Haría que la compraventa fuese de 84.574,72€ y el préstamo a solicitar con gastos ascendería a 99.867,19€ que supondría un endeudamiento del 28,6% pues la cuota sería de 631,81€ (estableciendo el plazo en 20 años y el TIN en el 4,5%)

CASO B: Cálculo considerando que la vivienda tuviese anejo una plaza de garaje y un trastero. En este caso los metros cuadrados máximos construidos ascenderían a 103 m² (82,40 m² útiles) cuyo valor de compraventa según cálculos anteriores sería de 149.025,83€

Ayuda Cheque-Vivienda del 10% = 14.902,58€ Haría que el importe de la compraventa fuese de 134.123,25€ que al incluirle los gastos de escrituración quedaría un préstamo a solicitar de 155.804,52€ Este importe a 20 años y con un TIN del 4,5% supone una cuota de 985,70€ es decir un 44,62% de endeudamiento; por lo que habría que ampliar el préstamo a 25 años para que el endeudamiento se redujese al 39,20% al ser la cuota de 866,01€

Ayuda Cheque-Vivienda del 15% = 22.353,85€ Haría que la compraventa fuese de 126.671,95€ y el préstamo a solicitar con gastos ascendería a 148.015,31€ que supondría un endeudamiento del 42,39% pues la cuota sería de 936,42€ si se estableciese el plazo en 20 años y el TIN en el 4,5% lo que implica que habría que ampliar el préstamo a 25 años para que la cuota fuese de 822,72€ y esta supusiera un endeudamiento del 37,24%

Debemos darnos cuenta de que en todo momento estamos trabajando con valores máximos y según los números estas viviendas son pagables, ya que están dentro de los parámetros establecidos por la banca, pero hay que ser conscientes de:

1. Se han hecho los cálculos considerando que se ha recibido una ayuda, que no tiene porqué recibirla todo beneficiario pues es probable que muchos no cumplan los requisitos y se queden sin la ayuda; por lo que los préstamos en el caso de la vivienda tuviese trastero y garaje -y el individuo no percibiese la ayuda- habría que ampliarlo hasta los 30 años, o habría que incorporar un aval para poder pagar una vivienda protegida.
2. Los cálculos se han realizado considerando unos ingresos máximos familiares netos mensuales de 2.209,15€ pero la realidad salarial de la juventud madrileña es bien distinta y estableciendo de media 800€ mensuales en 12 pagas se traduce en unos ingresos netos mensuales del núcleo familiar de 1.600€ por lo que los parámetros ya no se cumplirían y sería necesaria la incorporación de un aval o la ampliación del préstamo en número de años hasta los 25 en el caso de que la vivienda no tuviese garaje ni trastero o hasta los 50 años en el caso de que sí los tuviese, y aún así, en este supuesto estaríamos en un 44,92% de

endeudamiento, y la incorporación del aval sería igualmente necesaria.

- b) *"Cuando se trate de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra destinadas específicamente a familias numerosas: Un 5 por 100"*

Para no repetir tantas veces lo mismo, los comentarios a este punto se han realizado en el análisis de la novedad 4 debido a que allí se hace mención a esta ayuda para este tipo de viviendas.

2. *"Para tener derecho a dicha ayuda será necesario cumplir los siguientes requisitos":*

- a) *"Que entre la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa y la solicitud del Cheque-Vivienda Alquiler no hayan transcurrido más de cuatro meses."*

Este punto en relación con el artículo 9.2.a) del presente decreto referido a viviendas de protección para la compra, está mejor redactado y por tanto es más factible de aplicación y entendible; pues como en él se especifica se dispondrán de 4 meses para solicitar la ayuda a contar desde la firma de las escrituras de compraventa; y esta fecha es fácil de conocer por todo beneficiario.

- b) *"Que el arrendatario a la fecha de solicitud del Cheque-Vivienda Alquiler tenga ingresos familiares que no excedan de 5,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples."*

Sobre este punto no se realizarán más comentarios pues con todos los efectuados a lo largo del presente decreto dejan claro la capacidad de pago de acuerdo con los ingresos máximos estipulados.

Por otro lado, es conveniente volver a mencionar que estas ayudas van dirigidas a personas que ya han recibido una "ayuda inicial" (la obtención de la vivienda protegida, aunque en los términos establecidos es difícilmente pagable, de ahí entiendo la aparición de las ayudas Cheque-Vivienda) quedando excluidas de la misma el 25% de la población española, según el relator de la ONU en su visita a España en el mes de Noviembre de 2006, que no tienen acceso a una vivienda digna.

"Artículo 13. De la ayuda económica a la Vivienda de Integración Social.

Se concederá al promotor y consistirá en una subvención denominada Cheque-Vivienda Social por cuantía equivalente al 50 por 100 del coste de la construcción de las viviendas. (...) Se establecerá el coste máximo de construcción subvencionable de la misma."

Es en este punto donde me surge una duda ¿Por qué el promotor no puede ser público y así no hay que subvencionar a nadie?

Por un lado, estamos hablando que una subvención del 50% se puede traducir en mucho dinero para la construcción de unas viviendas y, a parte de la publicidad gratuita que puede hacerse el constructor, éste es gratificado con un porcentaje de viviendas que podrá quedarse para luego ser vendidas por él mismo. Y como por todos es sabido, estos promotores venden estas viviendas por el precio máximo legal establecido por la Comunidad de Madrid a lo que hay que incrementarle una cantidad comprendida entre los 60.000€ y los 120.000€ en B.

Por otro lado, en este artículo se indica que se establecerá un coste máximo de construcción subvencionable pero... ¿dónde queda recogido? ¿Quién lo establece? ¿Bajo qué parámetros se establece el coste de la construcción?

Capítulo 3. Rehabilitación con Protección Pública.

Este capítulo comprende varios artículos que serán resumidos y en algunos casos brevemente comentados, pues en la realidad madrileña este tipo de actuaciones apenas si tienen cabida.

15. De la Rehabilitación con Protección Pública.

Destinada a mejorar la adecuación de los edificios, viviendas y equipamiento comunitario.

16. Actuaciones de Rehabilitación con Protección Pública.

Persigue la adecuación estructural, integral y funcional del edificio, la adecuación de habitabilidad de viviendas y la adecuación o creación del equipamiento comunitario.

No hace falta ni comentar, la cantidad de edificios que a día de hoy hay en la ciudad de Madrid y que están en un estado cercano a la ruina, como es el caso del edificio que hay en la plaza de Atocha (frente al monumento en memoria de las víctimas del 11-M). Edificios

en los que vive gente, en unas condiciones que pueden denominarse infrahumanas y donde el arrendador abandona el edificio persiguiendo con esto el desalojo de sus inquilinos; y sobre estos edificios no recae ningún tipo de actuación de adecuación.

17. Presupuesto protegido.

Define lo que se considera como presupuesto protegido: precio total de la ejecución de la obra, honorarios de los profesionales intervinientes, informes técnicos, excavaciones arqueológicas, indemnizaciones, realojos, tributos satisfechos por razón de las actuaciones, precio de adquisición del edificio.

18. Ayudas económicas a la rehabilitación dispersa.

Se trata del Cheque-Vivienda Rehabilitación con un importe máximo de 4.000€; pero, uno de los requisitos a cumplir es que el presupuesto protegido de la actuación de adecuación del edificio sea superior a 6.000€ o si es para la adecuación de la vivienda sea de 3.000€ Es una ayuda para

"vivienda o edificios en régimen de arrendamiento, en caso contrario, sólo se protegerá la actuación si el propietario se compromete a destinar las viviendas del edificio o la vivienda al arrendamiento por un período mínimo de 5 años".

Es a través de esta particularidad donde podemos entender parte de lo comentado en el artículo anterior. Es decir, estas ayudas a la rehabilitación sólo se recibirán si el edificio a adecuar está en régimen de arrendamiento y una vez realizada la obra se compromete el dueño a tenerlo alquilado durante 5 años más a sus inquilinos.

Este condicionante es el que entendemos frena a la solicitud de ayudas para la rehabilitación de edificios, por lo que propongo, para edificios que estén en unas condiciones no optimas para habitar dignamente y donde vivan personas a las cuales no se las pueda rescindir el contrato de arrendamiento, la comunidad obligue a la rehabilitación del mismo, aplicando de igual modo la ayuda comentada.

19. Declaración de Zona de Rehabilitación Integrada.

Esta catalogación se otorgará en función de la finalidad de la obra y de la petición de un número determinado de inquilinos.

20. Ayudas económicas a la Zona de Rehabilitación Integrada.

Recoge de forma detallada las diversas ayudas, pero no supone más comentario, ya que, en términos generales podemos preguntar ¿qué porcentaje de estas ayudas se están aplicando hoy en día?

21. Ayuda complementaria a las Áreas de Rehabilitación Integrada.

Recoge el importe de las subvenciones en función de una serie de parámetros máximos.

DISPOSICIONES ADICIONALES.

Primera. De la financiación cualificada a la adquisición de vivienda libre y de vivienda protegida en segundas o posteriores transmisiones. Se concederá la financiación cualificada (...) que cumplan con los parámetros establecidos en cuanto a superficies e ingresos familiares de los adquirentes exigidos.

En este punto se hace mención del préstamo cualificado tanto para vivienda libre como protegida pero no establece ningún dato contrato; por lo que entiendo queda recogido en otro Decreto.

Segunda. Eficacia temporal. Las solicitudes de ayudas económicas (...) deberán corresponder necesariamente a viviendas calificadas hasta el 31 de diciembre de 2008 o a viviendas incluidas en Zonas de Rehabilitación Integrada declaradas hasta la fecha.

Con ello entendemos que la ayuda económica recogida en este decreto es para aquellos beneficiarios de vivienda protegida para la compra que obtengan la calificación definitiva antes del 31-12-08. En el caso de las viviendas en régimen de alquiler con opción de compra todo lo comentado con respecto a esta ayuda no tendrá validez pues los inquilinos de estas viviendas deben solicitar la ayuda una vez firmada las escrituras de compraventa, por lo que, todo lo indicado sólo tendrá validez si posteriores decretos no anulan el presente.

Tercera. Cómputo de plazos para la solicitud del Cheque-Vivienda Venta por adjudicatarios de viviendas de promoción pública. En el caso de adjudicatarios de viviendas promovidas por promotores públicos, el plazo de seis meses a que se refiere el artículo 9.1.2.a) del presente Decreto se computará desde la fecha de

*formalización del contrato privado o escritura pública
de compraventa.*

Sobre este punto destacar: el plazo de 6 meses ¿desde qué momento comienza a contar, desde la fecha de formalización del contrato privado de compraventa, desde la firma de las escrituras de compraventa, o desde la obtención de la Calificación Definitiva?

Como hemos podido comprobar a lo largo del presente análisis no dejan claro la fecha a partir de la cual se puede solicitar la ayuda, lo cual nos puede llevar a afirmar, que esa ayuda no existe, pues la pérdida del plazo para su solicitud implica la pérdida de la misma.

Análisis de la "Orden 3766/2005, de 7 de diciembre, por la que se regula la Lista Única de Solicitantes de viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción a Compra para Jóvenes y el procedimiento de selección de la misma".

"La Comunidad de Madrid ostenta la competencia exclusiva en materia de vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 148.1.2 de la Constitución española, y 26.1.4 del Estatuto de Autonomía"

Con ello queda claramente especificado que todo lo relativo a la vivienda es competencia exclusiva de la Comunidad de Madrid por lo que sea para bien o para mal, toda la responsabilidad caerá sobre el Presidente de la Comunidad.

Artículo 2. Fines y gestión de la Lista Única de Solicitantes.

1. Son objetivos de la Lista Única de Solicitantes:

a) Ofrecer una información, permanentemente actualizada, de demandantes de VPPA-OC-Jóvenes que pueda ser conocida por todos los promotores públicos y privados de la Comunidad de Madrid.

Con esto, lo que nos está dando a entender, es que el primer objetivo de la lista única, es tener un fichero permanentemente actualizado de demandantes para poder ofrecérselo a los promotores y; en ningún caso -como primer objetivo- una lista que ahorre gestiones a los participantes de la misma, dato que casualmente, es el que permanentemente está en boca de nuestros políticos.

b) Permitir la selección de solicitantes de VPPA-OC-Jóvenes para las promociones que se lleven a cabo por la Comunidad de Madrid, que se desarrollen sobre suelos adjudicados por la misma (...) o sobre suelos que hayan sido objeto de un convenio.

Entendemos por tanto que será la propia CAM la que seleccione qué inscritos son los que deben participar en cada sorteo de viviendas, siendo la Oficina de Vivienda -pues la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio ha delegado en ella todo lo relativo al Plan de Vivienda Joven 2005/2008 en Madrid- responsable de la buena o mala gestión de la lista de participantes de acuerdo con los requisitos que se establezcan para cada sorteo.

Es en este punto donde podemos mencionar el estudio tan importante realizado por Luís tras la celebración del 10º sorteo del Plan de Vivienda Joven. Tras la lectura de las bases y requisitos de cada sorteo llegó a una serie de conclusiones que veremos a continuación.

PRIMERA CONCLUSIÓN

De las bases del 4º sorteo del Plan de Vivienda Joven en Torremocha del Jarama se puede destacar lo siguiente: *"Se podrán presentar las solicitudes y documentación para la inscripción en la Lista Única que dará acceso al concurso para la adjudicación de opción preferente de 20 viviendas, en régimen de alquiler, en el plazo de quince días naturales desde el día siguiente a la publicación de el presente anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid"*

Con ello, se está indicando claramente que la gente del municipio que no esté dada de alta en la Lista Única, tiene un plazo de 15 días naturales para hacerlo y así poder participar en el sorteo; concretamente hubo 46 inscritos, 20 titulares y 26 reservas, según puede ser comprobado en los resultados del 4º sorteo. Por lo que podemos afirmar que es un sorteo municipal que se realiza a nivel autonómico, de manera que las 20 viviendas sorteadas en Torremocha del Jarama fueron computadas a las 79.000 que Esperaza Aguirre debía haber entregado en esta legislatura.

La afirmación de que es un sorteo municipal disfrazado de autonómico puede completarse tras la lectura del siguiente requisito:

"Obligatorio empadronamiento o centro de trabajo acreditados en la localidad de Torremocha del Jarama.

- a) *Empadronamiento: en la actualidad y con antigüedad igual o anterior a 31 de diciembre de 2004, que se acreditará con el correspondiente certificado municipal.*
- b) *Desempeñar su actividad laboral principal en un centro de trabajo ubicado en la localidad durante al menos un periodo de un año en el periodo enero 2003 - fin plazo de presentación de instancias. Se acreditará mediante certificados de empresa e informe de vida laboral."* (Fuente: BOCM nº 71 - viernes 24 de marzo de 2006 - página 93)

SEGUNDA CONCLUSIÓN

Sobre el número de participantes que hay en cada sorteo y las diferencias tan brutales que existen, como por ejemplo el hecho de que en el 10º sorteo en Móstoles fuesen 76.075 participantes y en el 11º sorteo en Torrejón fuesen 153.000 participantes.

Luís llevó a cabo la comparación de dos documentos, la Lista Única a fecha 31 de agosto (lista aplicada en el 10º sorteo) y la lista definitiva de participantes en el 11º sorteo del Plan de Vivienda Joven, donde pudo observar que el primer nombre de la lista del 31 de agosto es A G, ISRAEL, y tiene inscripción para los municipios: Garganta de los Montes, Guadarrama, Madrid, Getafe, Ciempozuelos y Robledillo de la Jara.

¿Debería haber entrado en el sorteo de Torrejón? La respuesta es NO. El no quiere una casa en Torrejón, pero si se acude a la lista de participantes de Torrejón, ahí está A G, ISRAEL como participante. Y así con todos los integrantes de la Lista Única.

Entonces, ¿para qué dan la opción de elegir municipio? ¿Qué hacen más de 70.000 personas en el sorteo de Torrejón que NO han solicitado entrar en los sorteos de vivienda en Torrejón?

TERCERA CONCLUSIÓN

Siguiendo con su investigación, Luís descubrió que han sido muchos los sorteos en los que han participado todos los inscritos en la Lista Única, debido a que la Oficina de Vivienda no ha realizado bien los filtrados de participantes, y recordemos que es ella misma la única responsable, pues así se establece en el presente decreto.

En líneas generales y referidos a este punto, el resumen sorteo a sorteo quedaría de la siguiente manera:

- 1er Sorteo: 80.671 participantes (TODA LA LISTA, fallo de la CAM)
- 2º Sorteo: 87.079 participantes (TODA LA LISTA, fallo de la CAM)
- 3er Sorteo (Madrid): 106.031 participantes (TODA LA LISTA, fallo de la CAM)
- 3er Sorteo (Valdemoro): 1.363 participantes (Filtrado OK)
- 3er Sorteo (Colmenar Viejo): 1.461 participantes (Filtrado OK)
- 4º Sorteo: 46 participantes (Filtrado OK)
- 5º Sorteo: 1.392 participantes (Filtrado OK)
- 6º Sorteo (movilidad reducida): 3 municipios con filtrado OK
- 7º Sorteo: 140.435 participantes (TODA LA LISTA, fallo de la CAM)
- 8º Sorteo: 720 participantes (Filtrado OK)
- 9º Sorteo: 22 participantes (Filtrado OK)

10º Sorteo: 76.075 participantes (Mal filtrado, fallo de la CAM)

11º Sorteo: 153.131 participantes (TODA LA LISTA, fallo de la CAM)

Como ya ha quedado comentado, según se entiende en todos los sorteos sólo deberían haber participado las personas que hayan elegido el municipio en cuestión o hayan puesto "indiferente" y que además cumplan los requisitos como es el de empadronamiento o trabajo en el municipio; y para ello deberían haber filtrado la Lista Única con la lista del padrón del municipio y con la del INEM; o en caso de no querer hacer eso, deberían haber informado a cada participante de los requisitos y su inclusión en el sorteo y, que fuese el propio individuo el que por cuenta y riesgo decidiese si participar o no en dicho sorteo.

CUARTA CONCLUSIÓN

Después de comprobar los filtrados de la lista única que hace la CAM para los sorteos, puede demostrar que cada habitante de la Comunidad de Madrid tiene unas probabilidades distintas de conseguir un vivienda protegida.

Es decir, dependiendo del municipio de donde se sea habitante existen más probabilidades de obtener un piso a través del Plan de Vivienda Joven.

Comparando 6 municipios donde ya han sido realizados sorteos, la probabilidad de conseguir un piso a través de la Lista Única es la siguiente:

Navalcarnero	46,68%	1 de cada 2 personas
Torremocha del Jarama	44,29%	1 de cada 2 personas
Colmenar Viejo	32,28%	1 de cada 3 personas
Garganta de los Montes	23,84%	1 de cada 45 personas
Móstoles	6,57%	1 de cada 15 personas
Valdemoro	4,25%	1 de cada 24 personas
Resto de los municipios	1,43%	1 de cada 70 personas

Curiosamente, y Luís dice curiosamente porque no cree que sea casualidad, 5 de los 6 municipios favorecidos son del PP, tan sólo Torremocha del Jarama no tiene un gobierno del PP, si no que lo tiene Independiente.

Con todo esto, podemos concluir en este punto, tal y como Luís así hace, que el Plan de Vivienda Joven de la Comunidad de Madrid, no

destina los recursos de forma igualitaria y curiosamente salen beneficiados los municipios del PP.

2. La gestión de la Lista Única corresponde a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Artículo 3. Características de la Lista Única

Es una relación abierta y permanente.

Las inscripciones tendrán una vigencia de treinta y seis meses, a contar desde la fecha señalada en la etiqueta de registro incorporada a la solicitud de inscripción y podrá ser renovada.

Por relación "abierta y permanente" entendemos que es una lista en la que constantemente se puede incorporar gente y donde cada inscripción tendrá una vigencia de 3 años.

En este artículo se especifica que los 3 años comenzarán a contar desde "la fecha señalada en la etiqueta de registro incorporada a la solicitud de inscripción", sin embargo, muchas personas, entre las cuales me encuentro, nos hemos dado de alta a través de Internet, por lo que nosotros no tenemos ninguna etiqueta ni ningún documento físico que nos acredite el alta. En nuestro caso, tan sólo poseemos un correo electrónico-tipo donde lo que figura es nuestro número de registro; y es al entrar en nuestra ficha donde vemos que la fecha que figura como alta es la que nosotros pusimos en el formulario.

Al no existir una ley que establezca cómo regular las altas a través de Internet, la Oficina de Vivienda publica en un documento pdf cómo tratar las altas a través de este canal y establece que una vez se haya enviado el formulario la Oficina de vivienda enviará "una comunicación por e-mail indicándole el número de registro para que le sirva de resguardo / recordatorio de entrega" Pero, ¿y si el mail no llega? Habitualmente todos poseemos cuentas de correo electrónico gratuitas y muchas veces fallan, por lo que ¿qué sucede si a una persona no le llega el correo? ¿Cómo averigua su número de registro? Y lo más importante, ¿Cómo justifica su inscripción a la Lista Única si esto sucede?

Artículo 4. Inclusión y permanencia en la Lista Única.

- 1. Podrá inscribirse en la Lista Única de Solicitantes toda persona física, empadronada en cualquier municipio de la Comunidad de Madrid.*
- 2. Los solicitantes quedan obligados a proporcionar información veraz de los datos aportados y mantenerlos actualizados.*
- 3. Los solicitantes tienen derecho a:*
 - a. Acceder al estado de tramitación de su solicitud.*
 - b. No autorizar la cesión de sus datos a promotores públicos o privados distintos de la Comunidad de Madrid.*
 - c. Dar de baja su solicitud.*

Sobre este artículo poco hay que comentar, pues son puntos lógicos todos los aquí recogidos, como es el hecho de que la persona inscrita debe mantener permanentemente actualizados sus datos y, lo relativo al punto 3 es consecuencia de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

Artículo 5. Selección de inscritos en la Lista Única.

- 1. La selección de los arrendatarios inscritos en la Lista Única de Solicitantes de VPPA-OC-Jóvenes se realizará conforme al siguiente procedimiento:*
 - a. Si la promoción se hubiera desarrollado sobre suelo de titularidad de la Comunidad de Madrid (...), los beneficiarios serán seleccionados mediante un sistema de sorteo (...) pudiéndose reservar un determinado porcentaje a quienes se encuentren empadronados en el municipio en la que aquélla se ubique.*

Destacar, que la lista única, es un instrumento incluido en un Plan para toda la Comunidad de Madrid, donde los inscritos son madrileños que quieren optar a vivienda en Madrid, especificando o no, el municipio donde les gustaría tener la vivienda; por lo que la opción de reservar "un determinado porcentaje" resta probabilidad a aquellas personas que no estén empadronadas en el municipio donde se sorteen las viviendas. Este punto está vinculado directamente con la 4ª conclusión a la que Luís llegó tras el estudio a la lista única.

b. Si la promoción se hubiera desarrollado al amparo de un convenio celebrado con la Comunidad de Madrid, la selección se realizará en los términos previstos en el mismo.

Lo que significa que si el suelo no es íntegramente de la Comunidad, que es en la mayoría de los casos, será el convenio que firme la CAM con el promotor (privado o público) el que establezca los requisitos para ese sorteo de viviendas en ese municipio; quedando fuera todo lo que se ha comentado anteriormente. Por otro lado, podemos decir, que en ese convenio se puede establecer como requisito estar empadronado en el municipio, por lo que al igual que en el caso anterior, se resta probabilidad a todos aquellos que no lo estén.

Incluso podemos llegar a afirmar, que al amparo de estos convenios, se pueden producir sorteos municipales disfrazados como autonómicos, de manera que al igual que sucede actualmente, el municipio cumpliría con sus ciudadanos y la Comunidad de Madrid anotaría esas viviendas como suyas cuando realmente son del municipio; intentando con ello alcanzar la promesa publicada en la web de la Oficina de Vivienda que dice así "el Plan permitirá que para 2007 existan en nuestra comunidad 79.000 viviendas en régimen de alquiler con opción a compra para menores de 35 años". Ahora viene la pregunta de ¿79.000 viviendas construidas, entregadas o sorteadas? Porque a día de hoy, Enero de 2007, estas 79.000 viviendas brillan por su ausencia.

c. El procedimiento contemplado en el apartado a) de este apartado resultará de aplicación a los promotores de VPPA-OC-Jóvenes sobre suelos privados que así lo soliciten expresamente.

El "procedimiento", hace referencia a la selección (sorteo) de beneficiarios y al privilegio de reservar un determinado porcentaje de viviendas para los empadronados en el municipio; que puede ser aplicado por aquel promotor que construya sobre suelo privado si así lo solicita, lo que quiere decir que no tiene porqué hacerlo. Es decir, no está obligado a utilizar la lista única cuando son viviendas subvencionadas por la Comunidad de Madrid; por lo que una vez más puede dejar todas las viviendas para los empadronados en el municipio siendo la Comunidad de Madrid la que se apunte como suyas las viviendas que se entreguen.

2. *Los promotores de VPPA-OC-Jóvenes, sobre los suelos no contemplado en la letra b), del apartado 1, del artículo 2, deberán adjudicar sus promociones a personas inscritas en la Lista Única.*

Los suelos no contemplados en la letra b), son aquellos suelos que no han sufrido firma de ningún convenio entre la CAM y el promotor (privado o público); por lo que sólo en ausencia de convenio se estará obligado a utilizar la lista única.

Es tras la lectura de este artículo 5 cuando podemos concluir que cada vez que Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la CAM dice que ha gestionado la construcción de X viviendas en alquiler con opción de comprar para jóvenes realmente se está realizando el cómputo de construcción a través de 3 frentes que son: lo que construye la Comunidad de Madrid, lo que adjudica mediante cesión de cualquier promotor al amparo de la firma de un determinado convenio y lo que construye un promotor privado que se beneficia de las ayudas para la creación de este tipo de viviendas. Y aún con la suma de estos tres tipos de construcción no se cumple la promesa de 79.000 viviendas que Esperanza Aguirre hizo para su legislatura, que no olvidemos termina en mayo del presente año 2007.

Artículo 6. Procedimiento de selección.

1. *Las convocatorias para llevar a cabo el procedimiento de selección (...) habrán de publicarse en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.*

2. *Cada convocatoria especificará, como mínimo, el número de solicitantes que hayan de ser seleccionados y, en su caso, el número de solicitantes en reserva hasta el momento de la celebración de los correspondientes contratos. Asimismo, se podrá determinar el número de viviendas que vayan a ser asignadas a quienes se encuentren empadronados en el municipio en el que se ubique la promoción y la antigüedad, en su caso, del empadronamiento.*

3. *En cada proceso de selección participarán todas las personas que se hayan inscrito en la Lista Única antes del último día del mes anterior al de la publicación de la convocatoria en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.*

En este punto nos encontramos con una contradicción, si se relaciona con el artículo 5.2, pues en aquél se especificaba que en todos aquellos sorteos de viviendas en suelo no sujeto a un convenio determinado debían participar todos los inscritos en la lista única; y sin embargo, en este artículo 6.3 observamos que se obliga a participar en todos los sorteos a todos los que estén inscritos en la lista única. ¿Cuál de los dos tiene validez?

4. *Las viviendas de cada promoción se ofrecerán a los seleccionados según el número correlativo de orden que hayan obtenido en el sorteo, siempre que cumplan los requisitos generales establecidos por la normativa vigente y los específicos de la convocatoria.*

Para ser adjudicatario de un derecho de una vivienda sólo se necesita verificar el cumplimiento de los requisitos de inscripción a la Lista Única (edad entre 18 y 34 años e identidad), mediante la comprobación del Documento Identificativo presentado junto a la solicitud de inscripción.

5. *Los seleccionados en la lista de reserva de cada promoción, en tanto no resulten beneficiarios de una vivienda, participarán en los procedimientos selectivos que se convoquen para otras promociones.*

Artículo 7. Exclusión de la Lista Única.

La exclusión de la Lista Única se producirá de oficio cuando los seleccionados resulten beneficiarios de una vivienda o en el momento que se acredite que no reúnen los requisitos legalmente establecidos para acceder a ella.

* Este documento responde a una opinión personal después de leer y analizar la información y decretos que la Comunidad de Madrid tiene a disposición de todos los ciudadanos.

Madrid, Enero de 2007