

Cuando 'toca' una vivienda protegida

Dudas y problemas a la hora de financiar y habitar una casa de promoción pública

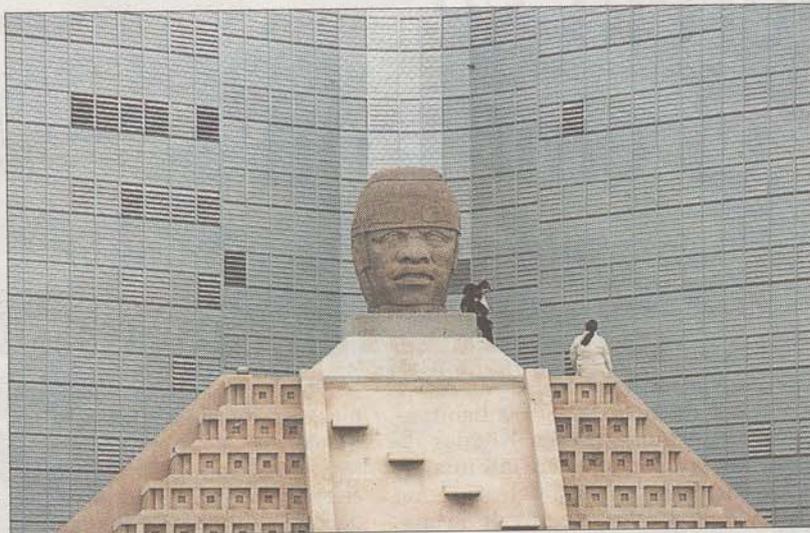
INMACULADA DE LA VEGA

Una cosa es la publicidad institucional y otra el lenguaje de la calle. Cuando se traduce a la práctica una situación tan envidiable como ser adjudicatario de un piso de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid (EMVS), de 80 metros con garaje y trastero, por unos 24 millones de pesetas (145.000 euros) no se cuenta con dificultades en el camino, ya sea por desconocimiento o falta de adecuación a la situación de los demandantes. Por ejemplo, no todos saben que tendrán que dar el 20% de entrada porque el crédito —al igual que en las viviendas libres o de promoción privada— sólo cubre el 80%.

“Cuando me adjudicaron el piso no me dijeron que tenía que pagar, entre entrada y gastos, unos 40.000 euros. Algunos conocidos se han tenido que echar atrás”. Es la queja de José Manuel (nombre figurado), adjudicatario de una de las viviendas de la calle de Valderrebollo, 30, en el Ensanche de Vallecas. “Como me lo dan sin cocina tendré que ir a vivir con un *camping gas*. Estoy de alquiler y no podré seguir pagando los 500 euros, más la cuota del préstamo, de 670 a 700 euros, y, además, 410 del crédito personal que he tenido que pedir para la entrada”.

A mediados de julio de 2006 recibió la carta de adjudicación en la que constaba la obligación de ingresar 6.000 euros más otros 420 del IVA “en unos días”. Fuentes de la EMVS puntualizan que se da un plazo de 10 días para aceptar la adjudicación y 30 para abonar la citada cantidad.

“No sabemos cuándo nos van a pedir dinero o van a llamar del banco. De haber tenido los 40.000 euros no me hubiera metido de alquiler, me habría com-



Al fondo, fachada del edificio de la calle de Valderrebollo, 30, de Madrid. LUIS SEVILLANO

prado el piso hace tiempo. Lo suyo es que te hipotecaran el 100%. Cuando más falta me hace no me dan nada... Bueno, dan entre 6.000 y 20.000 euros de ayuda directa, pero tardan dos o tres años”.

En el contrato figuran las condiciones de pago, pero “esa manera de escribir no se entiende...”, comenta José Manuel. La EMVS puntualiza que la financiación cualificada está regulada por el Real Decreto 12/2002, que determina que la cuantía máxima de los préstamos es del 80% del precio y el plazo de amortización es de 20 años. “Modificar estas condiciones supone perder las ayudas y el derecho a préstamo cualificado”.

Calidades

Las calidades y acabados han hecho, según José Manuel, que la visita para los repasos acabase en llantos de su novia. En un plato de la balanza, una vivienda que en el mercado libre podría duplicar su precio; en el otro, las expectativas y gustos. “Tampoco es un regalo. Mis primos se han comprado una casa por 180.300 euros en una cooperativa, pero con buenas calidades, y la mitad se habrá ido en la construcción,

aquí se habrán gastado 60.000 euros... todavía ganan dinero porque el suelo les saldrá gratis”, prosigue José Manuel. Lo cierto es que la EMVS paga el suelo al precio oficial, y esta promoción parte de un presupuesto de adjudicación de 8,6 millones de euros.

“Paredes de *pladur*, ventanas de aluminio sin rematar, parque industrial, terrazas con suelo de rejilla, portales de chapa como casetas de obra...”, así lo describe, pero se felicita porque no le haya correspondido otra vivien-

La normativa de vivienda protegida permite que se entreguen las cocinas sin equipamiento, sólo con instalaciones

da protegida “que parecen de juguete o son verde fosforito”. Se refiere a otras promociones singulares también premiadas por la EMVS. “El diseño de mi edificio, visto desde lejos, es precioso, pero si te acercas... prefiero un pi-

so de toda la vida si me van a dar malas calidades”.

Beatriz Corredor, del Grupo Socialista, interpelló al Área de Urbanismo la semana pasada a la vista de quejas sobre acabados en estas promociones. “No criticamos la singularidad, pero una vivienda de vanguardia no tiene por qué ser de un diseño que encarezca la ejecución —el módulo aquí no permite cubrir este tipo de proyectos en plazo— y dificulte su mantenimiento a los usuarios”, anota. Fuentes de la EMVS apuntan que “al estar promoviendo unas 6.000 viviendas no se pueden descartar pequeños contratiempos”.

De la promoción de José Manuel han llegado quejas a la promotora pública por no ajustarse al proyecto original. Por ejemplo, las barandillas no podrían ser escalables o con huecos de más de 12 centímetros. Esto ha sido subsanado, según la EMVS, en el edificio aún sin licencia de primera ocupación o calificación definitiva.

Por otra parte, un promotor del sector privado recuerda que “la normativa de vivienda protegida no exige entregarla con cocina montada —que suelen cambiar los adjudicatarios— armarios o lamas de persianas. Y solado y puertas pueden ser feos pero, eso sí, ajustados a la normativa técnica de aislamiento, seguridad, etcétera”, comenta.

A pesar del teléfono 902 505 450, las dudas llegan hasta el mismo día en que irá al banco a firmar la hipoteca, subrogándose a la de la EMVS. “Han pasado dos años desde que nos pidieron los papeles, y ahora si has caído en el paro igual no te dan el crédito”, dice José Manuel. La EMVS explica que si la entidad detecta problemas pedirá un aval. El nuevo reglamento de adjudicación sí contemplará la búsqueda de alternativas para estos casos.

Humo en la Operación
Campamento

Las casas del Ivima
son malas de guardar