



Guía Informativa del

" PLAN DE VIVIENDA JOVEN 05/08 "

(Actualizado a Octubre/2007)



Fecha de edición: 3 de Octubre de 2007

¿Qué contiene esta Guía?

Se pone a su disposición una selección de información del Plan de Vivienda 2005-2008 de la Comunidad de Madrid, precisamente aquella que tiene que ver con la denominada Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento a Jóvenes con Opción de Compra (VPPA OC), protagonista del Plan de Vivienda Joven 05/08.

En concreto, esta Guía incluye:

A. INFORMACIÓN GENERAL	3
¿Qué es la Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento a Jóvenes con Opción de Compra?	3
¿Quiénes realizan las viviendas?	3
¿Cuáles son los requisitos de acceso a estas viviendas?	4
¿En qué consiste la Ayuda económica?	4
¿Cuáles son los requisitos y cómo inscribirse en la LISTA ÚNICA DE SOLICITANTES de Vivienda del Plan Joven 05/08?	4
Requisitos para inscribirse en la Lista Única	4
¿Cómo inscribirse en la Lista Única?	5
¿Cómo se adjudican las viviendas?	7
B. FICHA EXPLICATIVA	8
B1. Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento a Jóvenes con Opción de Compra – Plan Joven	8
Se informa de las características de esta vivienda, los requisitos de acceso, ayuda económica, plazos de actuación e información complementaria que puede ser de utilidad para los ciudadanos.	
C. EJEMPLO	12
Proporciona un caso práctico que sirve de referencia para calcular el precio de alquiler y el de venta.	
D. IMPRESO DE SOLICITUD	15
D.1. Impreso de Solicitud de Inscripción en la Lista Única del Plan de Vivienda Joven 05/08	15
Además de este ejemplar, en el espacio Web dispone de un impreso de solicitud que permite rellenarlo con sus datos e imprimirlo posteriormente en su equipo.	
E. GLOSARIO	18
Contiene la explicación de términos que aparecen en los diferentes apartados y que es necesario manejar	

Utilidades

Como complemento a esta Guía, el espacio Web de la Oficina de Vivienda www.madrid.org/oficinavivienda dispone de diversas utilidades que le permiten realizar, de una manera sencilla, algunos cálculos importantes: la calculadora de Precios Máximos de Venta y de Alquiler, la calculadora de Base Imponible Máxima, la calculadora de Hipotecas y, especialmente, la **Calculadora Joven**, mediante la que podrá realizar los cálculos relacionados con la aplicación concreta del Plan de Vivienda Joven 05/08.

A. INFORMACIÓN GENERAL

El **Plan de Vivienda Joven 05/08** es un conjunto de medidas de apoyo a los ciudadanos con **edad inferior a los 35 años**, encaminadas a facilitarles el acceso a la vivienda.

Forma parte del **Plan de Vivienda 2005-2008** de la Comunidad de Madrid, y contiene una iniciativa novedosa: la Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento a Jóvenes con Opción de Compra (VPPA OC-J).

¿Qué es la Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento a Jóvenes con Opción de Compra?

La Comunidad de Madrid realiza e impulsa, por sí misma o en colaboración, la existencia de viviendas para arrendamiento que, una vez cumplidos los **siete (7) años** bajo dicho régimen, permiten que el arrendatario de la vivienda en ese momento ejecute, si así lo desea, la opción de compra, reconociéndole entonces como aportación el 50% de lo que ya ha abonado en concepto de renta.

Además, cuando ejecute esta opción de compra y si reúne una serie de requisitos, tendrá derecho a una ayuda económica de la Comunidad de Madrid, denominada Cheque-Vivienda Alquiler.

La actuación de la Comunidad en estas viviendas protegidas se concreta en diversas formas:

- 1) Aplicando **controles técnicos** sobre las Viviendas con Protección Pública.
- 2) Estableciendo **requisitos de acceso** a dichas viviendas, de forma que sólo puedan destinarse a las personas que reúnan determinadas condiciones.
- 3) Concretando, desde el momento de la firma del contrato de arrendamiento, la [Renta Máxima Anual](#) del Arrendamiento y el [Precio Máximo Legal de Venta](#) de estas Viviendas en el caso de que se ejerza la opción de compra, una vez transcurridos los siete años de arrendamiento.
- 4) Otorgando **ayudas económicas** directas a la adquisición si se ejerce la opción de compra, para situaciones económico-familiares concretas.

La explicación en detalle de estos aspectos se encuentra en el apartado B de esta Guía, [FICHA EXPLICATIVA](#) de la **Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento a Jóvenes con Opción de Compra**.

¿Quiénes realizan las viviendas?

Las viviendas son construidas y comercializadas por los PROMOTORES, sean éstos públicos o privados. Los solicitantes de vivienda deberán documentar el cumplimiento de los requisitos de acceso ante los Promotores que, a su vez, han de documentarlo ante la Comunidad de Madrid para su VISADO¹.

Asimismo, son los Promotores quienes solicitan ante la Dirección General de Vivienda la [Calificación Provisional](#) de las viviendas que promueven como *Vivienda con Protección Pública*. Posteriormente, las viviendas adquieren su condición definitiva cuando obtienen la [Calificación Definitiva](#) de Vivienda con Protección Pública.

Para facilitar a los ciudadanos el conocimiento de las PROMOCIONES en las que se realizan Viviendas con Protección Pública, la Comunidad de Madrid hará pública en la página Web de la Oficina de Vivienda la relación de aquellas que hayan obtenido la CALIFICACIÓN PROVISIONAL y que, por tanto, se vayan a construir o se estén ya construyendo como viviendas protegidas.

¹ ¿Cómo deben documentar los solicitantes el cumplimiento de los requisitos? Vea la información que se detalla en los apartados ¿Qué documentación tienen que presentar los solicitantes a los promotores? y en el apartado B de la Guía, [FICHA EXPLICATIVA](#).

Además, en el Plan de Vivienda Joven, la Comunidad de Madrid pone a disposición de los jóvenes la posibilidad de incorporarse a una [Lista Única de Solicitantes de Vivienda](#), y tanto si los promotores son públicos como si son privados, los solicitantes de este tipo de viviendas deberán estar inscritos en dicha **Lista Única**.

Si el solicitante lo autoriza expresamente en el impreso de solicitud con el que se incorpora a la **Lista Única**, la Comunidad de Madrid podrá comunicar sus datos a los Ayuntamientos y Promotores Públicos o Privados, con el fin de que su solicitud sea tenida en cuenta en las diversas promociones que se pongan en marcha.

En el caso de que el solicitante no lo autorice expresamente, su demanda sólo podrá utilizarse en las promociones que realice la Comunidad de Madrid.

¿Cuáles son los requisitos de acceso a estas viviendas?

Los requisitos que deben reunirse en la **fecha de firma del contrato de arrendamiento** se detallan en el apartado B de esta Guía, en la [FICHA EXPLICATIVA](#), con independencia de los requisitos comunes necesarios para poder realizar un contrato de arrendamiento.

¿En qué consiste la Ayuda económica?

Las viviendas del Plan Joven están sujetas al pago de una [Renta Máxima Anual](#) durante el período de tiempo que son de arrendamiento, así como a un [Precio Máximo Legal de Venta](#) de la vivienda si se desea ejercer la opción de compra, precio que puede conocerse desde la fecha de realización del contrato de arrendamiento².

El inquilino puede ejercer la opción de compra una vez transcurridos los siete años de arrendamiento desde que la vivienda obtuvo la Calificación Definitiva. En este caso, se le descontará del precio de la vivienda el **50%** de lo ya abonado en concepto de renta.

Además, si reúne entonces los requisitos necesarios para tener derecho a la ayuda económica que se describe en la [FICHA EXPLICATIVA](#), dispone de un plazo de **cuatro (4) meses** para solicitar dicha ayuda a la Comunidad de Madrid en forma de **Cheque-Vivienda Alquiler** al arrendatario. Este cheque consiste en una subvención directa al inquilino por valor del **10%** aplicable sobre el precio de venta total³ de la vivienda; este porcentaje será de un **15%** si el inquilino se encontrara, entonces, en situación de desempleo.

¿Cuáles son los requisitos y cómo inscribirse en la LISTA ÚNICA DE SOLICITANTES de Vivienda del Plan Joven 05/08?

La **Lista Única** pretende evitar esfuerzos y molestias a los solicitantes de vivienda ya que, con una sola inscripción, se quiere coordinar la demanda. La Comunidad de Madrid utiliza, ofrece e impulsa el uso de la Lista Única para procurar que esta demanda sea atendida en las diversas promociones que se construyan, con independencia de que éstas sean de iniciativa pública o privada.

Requisitos para inscribirse en la Lista Única

Los requisitos para inscribirse en la **Lista Única** son:

- Edad inferior a **35 años**
- Ser mayor de edad o menor legalmente emancipado
- Estar **empadronado** en algún municipio de la Comunidad de Madrid

² Dispone de una Calculadora de Precios Máximos de Alquiler y Venta en el espacio Utilidades de nuestra página Web: www.madrid.org/oficinavivienda.

³ El precio de venta total de la vivienda deberá ser, en todo caso, inferior al Precio Máximo Legal de Venta.

¿Cómo inscribirse en la Lista Única?

La forma de incorporarse a la **Lista Única** también resulta fácil y sencilla para todos los jóvenes de los diferentes municipios de la Comunidad de Madrid, procurando evitar desplazamientos o tener que aportar datos que no sean los imprescindibles.

Los pasos a seguir son:

1) Debe rellenar el [IMPRESO DE SOLICITUD](#):

Dispone de un ejemplar a continuación. Los impresos también están disponibles en los puntos de información de la Dirección General de Vivienda que se indican en esta misma Guía y en la dirección Web: www.madrid.org/oficinavivienda.

El ejemplar disponible en Internet le permite rellenarlo directamente e imprimirlo desde su propio equipo.

Si lo rellena a mano, utilice letras mayúsculas y cuide la caligrafía. Los datos ilegibles generan molestias y costes fácilmente evitables.

Antes de rellenarlo, no olvide consultar las [Instrucciones](#) del impreso, porque le proporciona información adicional.

**Recuerde que en el apartado “Municipio en el que solicita la vivienda” sólo puede indicar un municipio concreto, o bien, poner “indiferente”.
Si escribe “indiferente”, se entiende que realiza la solicitud para todos los municipios de la Comunidad de Madrid.
Si tiene preferencia por algún municipio, escriba sólo el nombre del mismo sin indicar barrios, distritos, zonas o áreas de ese municipio o de la Comunidad de Madrid. Si lo que desea es optar a más de un municipio, rellene tantas solicitudes completas como municipios diferentes elija.**

2) Envíe el Impreso de Solicitud a la Dirección General de Vivienda con la documentación que debe acompañarle, y que se describe en las **Instrucciones** del impreso.

A la hora de presentar el Impreso de Solicitud ponemos a su disposición **diferentes canales de entrega**, para que utilice el que considere más adecuado:

a) Canal PRESENCIAL:

En cualquier Oficina de Registro de la Consejería de Vivienda en Madrid: c/ Maudes, 17 (L a V, de 09 a 14 horas) y en la propia Oficina de Vivienda, Avda. de Asturias, 28 (L a V de 09 a 20 horas, y S de 09 a 13 horas).

También, en cualquier Oficina de Registro de la Comunidad de Madrid, de la Administración General del Estado o Ayuntamiento que ha firmado Convenio a tal efecto.

No olvide llevar consigo dos ejemplares (original y copia, o dos originales) si desea conservar una copia con la etiqueta del Registro que le sirva a usted de resguardo, justificante y recordatorio de entrega.

b) Canal FAX:

Nuestro número es el **91 728 52 99** (24 horas).

Cuando su Solicitud sea registrada y si ha cumplimentado el campo “correo electrónico”, le enviaremos una comunicación a través de este medio indicándole el **número de Registro de Entrada** para que le sirva de resguardo-recordatorio de entrega.

No olvide enviarlo en un modo de alta definición (normalmente fino o extrafino) a partir de originales claros para que sean legibles. Cuide especialmente la calidad de las fotocopias del DNI del solicitante, y cualquier otra copia que sea procedente adjuntar a la solicitud.

Si la documentación que envía no es legible le comunicaremos la necesidad de subsanarlo. Si posee dirección de correo electrónico, cuide que se entienda con claridad.

c) Canal CORREO ELECTRÓNICO:

A la dirección de correo electrónico oficinavivienda@madrid.org, anexando como documentos el Impreso de Solicitud y la copia de la documentación que proceda (DNI o cualquier otro documento de identificación legalmente válido).

Cuando su Solicitud sea registrada, le enviaremos una comunicación por correo electrónico u ordinario indicándole el **número de Registro de Entrada** para que le sirva de resguardo-recordatorio de entrega.

No olvide enviar FIRMADO el Impreso de Solicitud y procure que sea LEGIBLE toda la documentación que adjunte.

d) Canal CORREO ORDINARIO:

En la dirección:

**Oficina de Vivienda. Comunidad de Madrid.
Avenida de Asturias, nº 28.
28029 Madrid**

Cuando su Solicitud sea registrada y si ha cumplimentado el campo “correo electrónico”, le enviaremos una comunicación a través de este medio indicándole el **Número de Registro de Entrada** para que le sirva de resguardo-recordatorio de entrega.

No olvide enviarlo FIRMADO y procure que sea LEGIBLE toda la documentación de la Solicitud. Escriba claramente en el sobre la dirección de REMITE, por si el Servicio de Correos devolviera el envío por algún motivo.

e) Canal TELEMÁTICO:

En la página Web www.madrid.org/oficinavivienda, dentro del apartado Utilidades/Consultas Telemáticas, dispone de un enlace al impreso telemático de solicitud a

la Lista Única de Solicitantes. Si usted dispone de certificado digital⁴ puede presentar su inscripción a través de este medio, adjuntando la documentación necesaria. En el mismo acto recibirá una copia registrada.

- 3) Si envía una solicitud con algún campo sin rellenar o ilegible, o sin la documentación que proceda o si ésta no resulte legible, le comunicaremos la necesidad de subsanarlo. Dispondrá para ello de un plazo máximo de 10 días hábiles.

¿Cómo se adjudican las viviendas?

En términos generales, y dependiendo de quién sea el propietario del suelo donde se vayan a construir las viviendas (Comunidad de Madrid, Ayuntamientos o un titular privado), la selección de los beneficiarios se realizará de diversas maneras, si bien todos los solicitantes de este tipo de vivienda han de encontrarse debidamente inscritos en la Lista Única.

Así, dependiendo de la titularidad del suelo:

A) En las VPPA OC-J que se construyan sobre suelo de la Comunidad de Madrid o suelo que la propia Comunidad (o algún ente dependiente de ella) haya adjudicado:

Los beneficiarios serán seleccionados mediante **Sorteo** de entre los inscritos en la Lista Única de Solicitantes.

En estos sorteos podrán participar los inscritos en la Lista Única, estén empadronados o no en el municipio donde se ubiquen las viviendas, aunque se puede reservar un determinado porcentaje de viviendas a los empadronados. Estos requisitos vendrán especificados en la convocatoria de cada Sorteo.

B) En las VPPA OC-J que se construyan de acuerdo a un convenio firmado entre la Comunidad de Madrid y otras entidades propietarias de suelo, como Ayuntamientos:

Los beneficiarios serán seleccionados de entre los inscritos en la Lista Única, de la forma que se determine en cada Convenio. Así, los Ayuntamientos, como propietarios del suelo, pueden establecer requisitos adicionales a la hora de realizar la selección, como puede ser el empadronamiento en el municipio, antigüedad del mismo, ingresos familiares mínimos, etc.

En el caso de que la selección se realice mediante Sorteo, sólo participarán los inscritos en la Lista Única de Solicitantes que cumplan los requisitos establecidos en la convocatoria.

C) En el resto de VPPA OC-J, los promotores deberán adjudicar estas viviendas a personas inscritas en la Lista Única de Solicitantes, por el procedimiento que consideren oportuno.

⁴ El certificado digital es emitido por alguna de las Entidades Certificadoras reconocidas por la Comunidad de Madrid. Cuando acceda al Servicio de Envío Telemático de Solicitudes encontrará un enlace directo con las Entidades Certificadoras pinchando sobre "Certificados Digitales reconocidos en la Comunidad de Madrid", donde podrá obtener amplia información del funcionamiento de los distintos certificados, así como de su proceso de obtención.

B. FICHA EXPLICATIVA

B1. Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento a Jóvenes con Opción de Compra – Plan Joven	
Destinatarios	Jóvenes arrendatarios de hasta 35 años
Descripción de la VPPA OC- Jóvenes	<ul style="list-style-type: none">▪ Superficie: Superficie construida máxima de 70 m².▪ Sujetas a Renta Máxima Anual: Deberá ser inferior al 7% del Precio Máximo Legal de Venta (PMLV) que figure en la Calificación Definitiva de las viviendas, pudiendo revisarse en función del IPC y añadirse los costes reales de servicios proporcionados.▪ Precio máximo de venta: El precio máximo de venta de la vivienda, en el momento de ejercerse la opción de compra, será el resultado de multiplicar el Precio Máximo Legal de Venta (PMLV) 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 aminorar de la cantidad resultante el 50% de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de renta.▪ La duración del régimen legal de protección pública es de 7 años a contar desde la fecha de la Calificación Definitiva.
Para acceder a la vivienda	
Requisitos de acceso a la vivienda en arrendamiento	<ul style="list-style-type: none">▪ Estar inscrito en la Lista Única de Solicitantes de Viviendas con Protección Pública de Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes.▪ Ser mayor de edad o menor emancipado.▪ Tener menos de 35 años, salvo beneficiarios de sorteos públicos del Plan de Vivienda Joven.▪ Que los ingresos familiares no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).▪ No ser 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.▪ No ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre una vivienda libre en la Comunidad de Madrid.▪ No serán de aplicación los dos requisitos anteriores en los casos de sentencia judicial de separación o divorcio cuando, como consecuencia de ésta, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.▪ Que se destine a domicilio habitual y permanente de sus ocupantes legales.
Requisitos para ejercer la opción de compra	<ul style="list-style-type: none">▪ Que hayan transcurrido 7 años desde la Calificación Definitiva de la vivienda en régimen de arrendamiento.▪ Ser inquilino de la vivienda en ese momento.▪ Que se destine a domicilio habitual y permanente de sus ocupantes legales.
Recuerde que dispone de un GLOSARIO de TÉRMINOS en el apartado D, de esta GUÍA	

Para obtener la ayuda económica

Descripción de la ayuda	<ul style="list-style-type: none">▪ Consiste en una subvención denominada Cheque-Vivienda Alquiler, que se proporciona al inquilino en el momento del ejercicio de la opción de compra de la vivienda, una vez hayan transcurrido 7 años de arrendamiento a contar desde la Calificación Definitiva de la misma. La cuantía de la subvención es equivalente a:<ul style="list-style-type: none">○ 10% del precio de venta total de la vivienda, que deberá ser inferior al Precio Máximo Legal de Venta (PMLV).○ 15% del precio de venta total de la vivienda, si en el momento del ejercicio de la opción de compra el inquilino se encuentra en situación de desempleo.
Requisitos de acceso	<ul style="list-style-type: none">▪ Que los ingresos familiares no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), a fecha de solicitud del Cheque-Vivienda.▪ Que la vivienda se haya destinado al régimen de arrendamiento durante 7 años desde su Calificación Definitiva y se ejerza la opción de compra.
Plazo de solicitud	El Cheque-Vivienda se solicitará antes de cuatro (4) meses desde el otorgamiento de escritura pública de compraventa.
Presentación de la solicitud	<ul style="list-style-type: none">▪ En cualquier Oficina de Registro de la Comunidad de Madrid, de la Administración General del Estado o Ayuntamiento que hayan firmado convenio a tal efecto, oficinas de correos y representaciones diplomáticas u oficinas consulares de España en el Extranjero.▪ Registros de la Consejería de Vivienda en Madrid: C/ Maudes, 17 y Avda. de Asturias, 28.

Obligaciones y otra información

Obligaciones	<ul style="list-style-type: none">▪ Los contratos de arrendamiento deberán celebrarse por un plazo mínimo equivalente al que reste para el vencimiento del plazo de siete años, a contar desde el otorgamiento de la calificación definitiva.▪ Vencido el plazo de siete años desde la obtención de la calificación definitiva de la vivienda, el titular del contrato de arrendamiento dispondrá de un plazo de 30 días naturales para notificar de forma fehaciente al arrendador su decisión de ejercer el derecho de opción de compra, transcurrido el cual caducará dicho derecho.▪ Una vez que el inquilino haya notificado su decisión de ejercer la opción de compra:<ul style="list-style-type: none">○ Deberá escriturar la compraventa en el plazo máximo de 60 días naturales.○ Deberá remitir copia simple de la escritura pública a la Dirección General de Vivienda en el plazo máximo de 15 días naturales.▪ Las viviendas para arrendamiento no podrán ser objeto de Descalificación, mientras mantengan el régimen de protección.▪ Una vez ejercida la opción de compra, durante los tres años siguientes el Precio de Venta está limitado a un precio inferior al
---------------------	---

	<p>establecido por metro cuadrado de 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Si se ha obtenido ayuda económica, la vivienda no podrá transmitirse durante el plazo de cinco años desde la percepción de la misma, salvo que se obtenga autorización de la Dirección General de Vivienda. Esta autorización implica el reintegro de la cantidad subvencionada más los intereses legales. ▪ Para poder realizar obras o reformas es indispensable obtener la autorización de la Dirección General de Vivienda.
<p>Cotejo de documentación</p> <p>¿Qué se coteja?</p> <p>¿Cómo se coteja?</p> <p>¿Dónde se coteja?</p>	<p>Para facilitar la constante disposición por el solicitante de una serie de documentación y para evitar que se entreguen originales, se puede compulsar la documentación con un Fedatario Público u obtener el cotejo que realiza la Dirección General de Vivienda.</p> <p>La documentación a cotejar es:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fotocopia del Documento Nacional de Identidad del adquirente o documento identificativo legalmente válido. ▪ Fotocopia del Libro de Familia del adquirente, promotor individual para uso propio o arrendatario, en su caso. ▪ Fotocopia del certificado de depósito de la fianza legal correspondiente al contrato de arrendamiento, en su caso. ▪ Fotocopia completa de la hoja de liquidación sellada por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o entidades colaboradoras, de la declaración o declaraciones del IRPF de cada uno de los miembros de la unidad familiar, correspondiente al periodo impositivo que, una vez vencido el plazo de presentación de la declaración, sea inmediatamente anterior a la suscripción del título que habilita para el acceso a la vivienda. <p>Para realizar el cotejo se deben presentar los documentos originales y la fotocopia completa correspondiente a cada uno de ellos.</p> <p>El cotejo puede realizarse en los puntos de atención de la Dirección General de Vivienda: c/ Maudes, 17 (de 09h a 14h, de lunes a viernes) y en la Oficina de Vivienda, en Avda. de Asturias, 28 (de 09h a 20h de lunes a viernes y de 09h a 13h los sábados).</p>
Organismo Gestor	<p style="text-align: center;">CONSEJERÍA DE VIVIENDA Dirección General de Vivienda</p>
Referencia Legal	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid. ▪ 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)⁵. ▪ Orden 1578/2005, de 11 de mayo, reguladora de las bases para la concesión de las ayudas económicas a la vivienda en la Comunidad de Madrid (Plan de Vivienda 2005-2008) previstas en el Decreto 12/2005, de 27 de enero. ▪ Orden 3766/2005, de 7 de diciembre, por la que se regula la Lista

⁵ Puede encontrar los textos legales en la página Web www.madrid.org/oficinavivienda.

	<p>Única de Solicitantes de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes y el procedimiento de selección de la misma.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Decreto 19/2006, de 9 de febrero, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el proceso de adjudicación de viviendas del Instituto de la Vivienda de Madrid (en particular, su “Disposición Adicional Sexta”).
Fecha de Actualización	22/03/2007
<p>Recuerde que dispone de un GLOSARIO de TÉRMINOS en el apartado D, de esta GUÍA</p>	

C. EJEMPLO

¿Cuánto me cuesta el alquiler?

Según la **FICHA EXPLICATIVA**, las viviendas están sujetas a una [Renta Máxima Anual](#), que debe ser inferior al 7% del [Precio Máximo Legal de Venta](#) (PMLV) que figure en su [Calificación Definitiva](#).

En la Orden 2863/2004, de 8 de noviembre, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se establecieron los Precios Máximos Legales de Venta de las viviendas sujetas a regímenes de protección pública, en función del municipio en el que estuvieran localizadas. Así, se determinó un PMLV por m² de [superficie útil](#) para las viviendas destinadas al arrendamiento, que es el que sirve de referencia para calcular la Renta Máxima Anual de aplicación durante el primer año de alquiler de estas viviendas.

Teniendo en cuenta que la Renta Máxima Anual es el 7% del PMLV, la siguiente tabla expresa su cuantía en función de la [zona](#)⁶ en la que esté situada la vivienda:

	Precio Máximo Legal de Venta (PMLV)	Renta Máxima Anual (primer año)
Zona A	1.181,15 €/m ²	82,68 €/m ²
Zona B	1.012,41 €/m ²	70,87 €/m ²
Zona C	928,04 €/m ²	64,96 €/m ²
Zona D	843,68 €/m ²	59,06 €/m ²

Para calcular la Renta Máxima Anual inicial de una vivienda determinada se tiene que multiplicar su superficie útil por el valor establecido en la tabla, según la zona a la que corresponda el municipio.

SUPUESTO:

Una pareja de 30 y 25 años tiene unos ingresos familiares anuales de 26.264 euros (4.369.962 pts) y han firmado un contrato de alquiler sujeto al Plan de Vivienda Joven 05/08.

La vivienda está situada en San Agustín de Guadalix y tiene 70 m² construidos (equivalentes, en su edificio, a 57 m² de superficie útil).

En este caso, la vivienda situada en San Agustín de Guadalix se corresponde con la zona C, por lo que tomamos de la tabla el valor de 64,96 €/m². Multiplicando este valor por la superficie útil de la vivienda resulta:

$$\text{Renta Máxima Anual el primer año: } 64,96 \text{ €/m}^2 \times 57 \text{ m}^2 = 3.702,72 \text{ €}$$

Esta Renta Máxima es de carácter anual, por lo que para calcular la referida a un mes se divide por 12:

$$\text{Renta Máxima Mensual el primer año: } 3.702,72 \text{ €} / 12 = 308,56 \text{ €}$$

Estos 308,56 € son el valor máximo del arrendamiento de esta pareja en concepto de alquiler de la vivienda al inicio del contrato, sin perjuicio de que más adelante se revise

⁶ En la citada Orden figuran los municipios que corresponden a cada zona; igualmente, pueden consultarse mediante la herramienta "Calculadora Joven" que viene en la página Web www.madrid.org/oficinavivienda.

en función del Índice de Precios al Consumo (IPC). Los costes reales de los servicios que se utilicen (garaje, piscina, trastero, etc.) se abonan aparte de este valor.

Si quisiera ejercer la Opción de Compra,

¿Cuánto me cuesta la vivienda?

El precio máximo de venta se calcula multiplicando el Precio Máximo Legal de Venta (PMLV) por un coeficiente de actualización (cuyo valor es 2), y se resta el 50% de las cantidades ya desembolsadas en concepto de renta.

Los Precios Máximos Legales de Venta para estas viviendas se establecieron en la misma Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio a la que nos hemos referido para el cálculo del alquiler. En el caso de viviendas para venta o uso propio son:

	Precio Máximo Legal de Venta (PMLV) por m ² útil
Zona A	1.181,15 €/m ²
Zona B	1.012,41 €/m ²
Zona C	928,04 €/m ²
Zona D	843,68 €/m ²

Siguiendo el ejemplo anterior, el Precio Máximo Legal de Venta de una vivienda en Zona C, de 57 m² útiles es:

$$\text{PMLV} = 928,04 \text{ €/m}^2 \times 57 \text{ m}^2 = 52.898,28 \text{ €}$$

Por otro lado, lo que se ha pagado en concepto de alquiler, teniendo en cuenta que en este supuesto y por simplificar se considera que en los 7 años no existió incremento del IPC o lo que es lo mismo suponiendo que su valor es 0, resulta:

$$\text{Rentas abonadas durante 7 años: } 3.702,72 \text{ €} \times 7 = 25.919,04 \text{ €}$$

La cantidad final a pagar por la vivienda será el resultado de multiplicar el PMLV por el coeficiente de actualización (2), restando la mitad de las rentas abonadas:

$$\begin{aligned} \text{Precio de la vivienda: } & [52.898,28 \text{ €} \times 2] - [0,5 \times 25.919,04 \text{ €}] = \\ & 105.796,56 \text{ €} - 12.959,52 \text{ €} = 92.837,04 \text{ €} \end{aligned}$$

Ayuda económica en forma de Cheque-Vivienda:

Si la pareja de nuestro supuesto cumple los requisitos para ser beneficiarios del **Cheque-Vivienda**, la Comunidad de Madrid les abonará un **10%** del precio de la vivienda:

Cheque-Vivienda: 10% de 92.837,04 € = 9.283,70 €

Descontando el valor de este Cheque, la vivienda costará finalmente:

92.837,04 € - 9.283,70 € = 83.553,34 €

En el apartado de **Utilidades** de la página Web www.madrid.org/oficinavivienda, se puede utilizar y descargar la herramienta "**Calculadora Joven**", que realiza los cálculos que se han efectuado para ilustrar este supuesto.

D. IMPRESO DE SOLICITUD

D.1. Impreso de Solicitud de Inscripción en la Lista Única del Plan de Vivienda Joven 05/08



 <p>Dirección General de Vivienda CONSEJERÍA DE VIVIENDA</p> <p>Comunidad de Madrid</p>	<p>Etiqueta de Registro Código 06SVA Entidad 10RGOVI</p>
--	---

SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN EN LA LISTA ÚNICA DE SOLICITANTES DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA PARA ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA PARA JÓVENES (VPPA OC – JÓVENES)

Gracias por consultar las INSTRUCCIONES al dorso

DATOS DEL SOLICITANTE		
1 ^{er} Apellido:	2 ^o Apellido:	
Nombre:	Nº de DNI o NIE:	Fecha de Nacimiento: __/__/____
Municipio de empadronamiento:		

DATOS DE CONTACTO				
Tipo de Vía (a):		Nombre de la Vía:		
Nº:	Escalera:	Piso:	Puerta:	Código Postal:
Municipio:				Provincia:
Teléfono fijo:	Móvil:	Correo electrónico:		

DATOS DE LA VIVIENDA SOLICITADA	
Municipio en el que solicita la vivienda (b):	
Necesita vivienda para Personas de Movilidad Reducida (c) <input type="checkbox"/> SI	

AUTORIZACIÓN	
Autorizo a la Dirección General de Vivienda a recabar de Ayuntamientos los datos necesarios para verificar y actualizar, en su caso, el cumplimiento de las condiciones requeridas para participar en las convocatorias públicas de selección de beneficiarios del Plan de Vivienda Joven (VPPA OC-J).	
<input type="checkbox"/> SI	Autorizo a que estos datos puedan ser comunicados a Promotores Públicos o Privados de Vivienda con Protección Pública, a los exclusivos efectos de gestión para el logro de la adjudicación de la vivienda solicitada (d).

Reuniendo los requisitos exigidos (e), adjuntando la documentación (f) y garantizando la veracidad de los datos.

En, a __ de de 200__



FIRMADO; EL/LA SOLICITANTE

DESTINATARIO	DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA
---------------------	--------------------------------------

Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados en el fichero SOLICITUD DE AYUDAS PARA VIVIENDA inscrito en el Registro de Ficheros de Datos de la Comunidad de Madrid (www.madrid.org/apdcm) y cuya finalidad es realizar trámites en el sistema de protección en materia de vivienda, así como estadísticas. Estos datos podrán ser cedidos con su autorización expresa, además de otras cesiones previstas en la Ley. El órgano responsable del fichero es la Dirección General de Vivienda, donde podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, lo cual se informa en cumplimiento del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes (VPPA OC – Jóvenes)

INSTRUCCIONES

No olvide que esta Solicitud de Inscripción en la Lista Única de Solicitantes de Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes debe entregarse **firmada** para que sea efectiva.

(a) **Av** – avenida; **Cl** – calle; **Ps** – paseo; **Pz** – plaza.

Si fuera otro **Tipo de Vía**, indíquelo en el espacio destinado al **Nombre de la Vía**.

(b) Indique un único municipio o **INDIFERENTE**.

Si tiene preferencia por algún municipio, escriba sólo el nombre completo del mismo sin indicar barrios, distritos, zonas o áreas de ese municipio o de la Comunidad de Madrid. Si lo que desea es solicitar más de un municipio, rellene tantas solicitudes completas como municipios desee. Si escribe **INDIFERENTE**, se entiende que hace la solicitud para todos los municipios de la Comunidad de Madrid.

(c) Marcar **SI**, sólo si se dispone del Dictamen acreditativo de necesidad de vivienda adaptada para el acceso a viviendas públicas que emite, previa solicitud del interesado, la Consejería de Familia y Asuntos Sociales de la Comunidad de Madrid o los Centros Base de Atención a Personas con Discapacidad.

(d) Con la finalidad de poder comunicar sus datos a los Promotores Públicos o Privados que promuevan estas viviendas, se necesita el consentimiento expreso del solicitante. Marcar **SI**, para permitir esta comunicación.

Si no se marca expresamente **SI**, no se podrán ceder los datos del solicitante a los Promotores Públicos o Privados que proceda y sólo se utilizarán en actuaciones promovidas por la Comunidad de Madrid.

(e) Se hace constar que para ser arrendatario de Vivienda con Protección Pública con Opción de Compra destinada a Jóvenes, deberán reunirse, además de los requisitos generales exigidos para celebrar contratos, los requisitos exigidos en la normativa vigente en la fecha en que se suscriba el correspondiente contrato de arrendamiento. En la actualidad, dichos requisitos son:

1. Edad inferior a 35 años, excepto los beneficiarios de viviendas mediante sorteos de la Lista Única que pueden tener 35 años el último día del mes anterior a la publicación de la convocatoria para la selección de beneficiarios de las viviendas en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.
2. Ingresos familiares no superiores a 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.
3. No ser 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.
4. No ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre una vivienda libre en toda la Comunidad de Madrid.
5. Los requisitos 3) y 4) no serán de aplicación en los casos de sentencia judicial de separación o divorcio cuando, como consecuencia de ésta, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.

Ello con independencia de los requisitos comunes que se deben reunir en la fecha en que se realiza la **Solicitud de Inscripción en la Lista Única de Solicitantes** y que son:

1. Edad inferior a 35 años.
2. Ser mayor de edad o menor legalmente emancipado.
3. Estar empadronado en un municipio de la Comunidad de Madrid.

(f) Relación de Documentación que debe acompañar a la **Solicitud de Inscripción**:

- Fotocopia del documento de identificación en vigor (DNI, Pasaporte o, en caso de extranjeros no comunitarios, Tarjeta de Residencia) del solicitante.
- Fotocopia del Dictamen acreditativo de necesidad de vivienda adaptada, cuando proceda.
- Fotocopia de Acta Notarial de Emancipación o de certificado del Registro Civil o, cuando proceda.

Se ponen a su disposición cuatro canales de entrega e información diferentes:

Presencial: en Madrid, Avenida de Asturias, 28 (de L a V, de 09h. a 20h. y S de 09h. a 13h.). También se puede entregar en cualquier Registro Público de la Comunidad de Madrid, de la Administración Central o Ayuntamiento, que haya firmado convenio a tal efecto.

Fax: 91 7285299 (24 horas).

Correo electrónico: oficinavivienda@madrid.org

Correo ordinario: Oficina de Vivienda. Comunidad de Madrid. Avenida de Asturias, 28, 28029 MADRID.

También puede obtener información a través de los canales:

Telefónico: 012 (de L a V, de 09 a 20 h. y S de 10 a 13 h.).

Web: www.madrid.org/oficinavivienda

E. GLOSARIO

C

CALIFICACIÓN DEFINITIVA: Calificación otorgada por la Consejería de Vivienda a una vivienda, por la que se declara su Protección Pública y se establece su régimen legal.

CALIFICACIÓN PROVISIONAL: Calificación otorgada por la Consejería de Vivienda a un proyecto de ejecución de viviendas, con carácter provisional, previo a la terminación de las mismas, momento en que podrá solicitar y, en su caso, obtener, la Calificación Definitiva.

I

IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES (ITP): Tributo que grava las transmisiones onerosas (en las que existe el pago de un precio por un bien) por actos "inter vivos" de toda clase de bienes y derechos que integren el patrimonio de las personas físicas o jurídicas. Por ejemplo, la compra de una vivienda o de un vehículo.

En la página Web [Portal del Contribuyente](#) de la Comunidad de Madrid se pueden valorar viviendas libres (sin Protección Pública) de la Comunidad de Madrid siempre que sean:

- a) Pisos, con o sin garaje, que no tengan depreciación por sus características particulares (por ejemplo, por carecer de ascensor o tener el garaje en un sótano segundo).
- b) Viviendas unifamiliares que cumplan que:
 - La superficie construida sea superior a 100 m² e inferior a 350 m².
 - La superficie de la parcela sea inferior a 2.000 m².
 - La parcela no se pueda segregar.
 - La finca no comparta dotaciones o instalaciones comunes con otras fincas.

Se puede obtener la valoración de viviendas libres en canal presencial:

- Dirección General de Tributos, C/ Zurbano, nº 51 (lunes a viernes, de 9:00 a 18:00 horas).
- Oficina de Vivienda de la Comunidad de Madrid, Avenida Asturias, nº 28 (lunes a viernes, de 9:00 a 20:00 horas y sábados, de 9:00 a 13:00).

INDICADOR PÚBLICO DE RENTA DE EFECTOS MÚLTIPLES (IPREM): Indicador establecido anualmente por la Administración General del Estado que pondera rentas y composición de las unidades familiares, sirviendo de referencia en materia de Vivienda con Protección Pública. Para el año 2006, su cuantía es 6.707,40 euros.

L

LISTA ÚNICA DE SOLICITANTES DE VIVIENDA, DEL PLAN JOVEN 05/08: Lista que pretende evitar esfuerzos a los solicitantes de vivienda, ya que con una sola inscripción y si el solicitante lo autoriza, se puede coordinar la demanda cediendo los datos a Promotores Públicos y Privados para procurar que sea atendida en las diversas promociones que soliciten la calificación de Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento a Jóvenes con Opción de Compra, en el territorio de la Comunidad de Madrid.

P

PRECIO MÁXIMO LEGAL DE VENTA (PMLV): Precio máximo que se establece por metro cuadrado de superficie útil de vivienda para cada una de los municipios de la Comunidad de Madrid, mediante Orden de la Consejería de Vivienda. Fija el valor límite máximo del precio de venta, que nunca podrá ser superado, de viviendas sujetas a regímenes de protección pública. Esta limitación se hará constar, expresamente, en la escritura de compraventa o adjudicación. Se establece de manera separada para la vivienda y para el garaje y el trastero.

R

RENTA MÁXIMA ANUAL: Renta máxima del primer año que se fija para las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento. Ascende al 7% del Precio Máximo de Legal de Venta de estas viviendas, establecido por metro cuadrado de superficie útil para cada una de las localidades del territorio de la Comunidad de Madrid, mediante Orden de la Consejería de Vivienda.

S

SUPERFICIE CONSTRUIDA DE LA VIVIENDA: Resultado de sumar:

- La superficie limitada por la cara exterior de los cerramientos exteriores y los ejes de los cerramientos medianeros, excluyendo los huecos mayores de un metro cuadrado y las superficies cuya altura libre sea inferior a 1,50 metros.
- La mitad de la superficie construida de los espacios exteriores de propiedad privada de la vivienda (como balcones, terrazas y tendedores), hasta un límite del 10 por 100 de la superficie anterior.
- La parte proporcional de la superficie cerrada de los elementos de acceso, comunicación, servicios e instalaciones.

Todas las superficies se miden en proyección horizontal.

SUPERFICIE ÚTIL DE LA VIVIENDA: Resultado de la suma de:

- La superficie del suelo de vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas y locales o zonas de cualquier uso.
- La mitad de la superficie útil de los espacios exteriores de propiedad privada de la vivienda (como balcones, terrazas y tendedores), hasta un límite del 10 por 100 de la superficie interior de la vivienda.

De esta superficie queda excluida la superficie ocupada en planta por las divisiones interiores de la vivienda, fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a un decímetro cuadrado, así como la superficie de suelo con una altura libre inferior a 1,50 metros.



U

UNIDAD FAMILIAR: A efectos del Plan de Vivienda 2005-2008, se entiende por unidad familiar lo establecido por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF). En ellas se define como:

1. La integrada por los cónyuges no separados legalmente, hijos menores de edad no emancipados e hijos mayores de edad incapacitados judicialmente.
2. En los casos de separación legal, o cuando no exista vínculo matrimonial, la formada por el padre o la madre y los hijos menores de edad no emancipados y mayores de edad incapacitados judicialmente que convivan con uno u otro.

Para hacernos una idea, sirvan los siguientes ejemplos:

- Para un/a joven de 19 años con novia/o, sin formalizar legalmente su relación, su unidad familiar está compuesta por 1 persona, aunque viva en casa de sus padres.
- Para una madre soltera, con varios hijos con edades comprendidas entre los 21, 17 y 15 años, su unidad familiar está compuesta por 3 personas.
- Para un padre separado, que conviva con un hijo/a de 4 años, su unidad familiar está compuesta por 2 personas.

Z

ZONIFICACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID:

Según el artículo 1 de la Orden 2863/2004, de 8 de noviembre, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, la Comunidad de Madrid se divide, a efectos de determinar el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas, en las siguientes zonas:

- Zona A: Madrid, Alcobendas, Las Rozas de Madrid, Majadahonda, Pozuelo de Alarcón y San Sebastián de los Reyes.
- Zona B: Ajalvir, Alcalá de Henares, Alcorcón, Algete, Aranjuez, Arganda del Rey, Arroyomolinos, Boadilla del Monte, Brunete, Ciempozuelos, Cobeña, Collado Villalba, Colmenarejo, Colmenar Viejo, Coslada, El Escorial, Fuenlabrada, Fuente el Saz de Jarama, Galapagar, Getafe, Humanes de Madrid, Leganés, Mejorada del Campo, Moraleja de Enmedio, Móstoles, Navalcarnero, Paracuellos de Jarama, Parla, Pinto, Rivas-Vaciamadrid, San Fernando de Henares, San Lorenzo de El Escorial, San Martín de la Vega, Torrejón de Ardoz, Torreldones, Tres Cantos, Valdemoro, Velilla de San Antonio, Villanueva de la Cañada, Villanueva del Pardillo y Villaviciosa de Odón.
- Zona C: Alpedrete, Camarma de Esteruelas, Collado Mediano, Daganzo, El Molar, Griñón, Hoyo de Manzanares, Loeches, Meco, Moralzarzal, San Agustín del Guadalix, Torrejón de la Calzada y Valdetorres de Jarama.
- Zona D: Integrada por el resto de municipios de la Comunidad de Madrid.

Esta Guía contiene:

Una selección de información del **Plan de Vivienda 2005-2008 de la Comunidad de Madrid**, precisamente aquella que tiene que ver con la denominada Vivienda con **Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes (VPPA OC - J)**, protagonista del **Plan de Vivienda Joven 05/08**. En concreto, incluye

En concreto, incluye:

- A. **INFORMACIÓN GENERAL** acerca del Plan de Vivienda Joven 05/08.
- B. **FICHA EXPLICATIVA** de la *Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento a Jóvenes con Opción de Compra* – Plan de Vivienda Joven.
- C. **EJEMPLO**
- D. **IMPRESO DE SOLICITUD** de Inscripción en la Lista única del Plan de Vivienda Joven
- E. **GLOSARIO**

La información se completa con:

- Calculadora del Plan de Vivienda Joven 05/08
- Calculadora de Base Imponible Máxima
- Calculadora de Precios Máximos de Venta y Alquiler
 - Calculadora de Hipotecas

Disponibles en la página Web: <http://www.madrid.org/oficinavivienda>

Fecha de actualización: 03 - 10 - 2007

- **Telefónico:** 012 (de L a V, de 09h a 20h, y S, de 10h a 13h).
- **Fax:** 91 728 52 99 (24 horas).
- **Correo electrónico:** oficinavivienda@madrid.org.
- **Presencial:** en Madrid: Avenida de Asturias, nº 28 (de L a V, de 09h a 20h y S, de 09h a 13h).
- **Web:** www.madrid.org/oficinavivienda.
- **Correo ordinario:** Avenida de Asturias, nº 28 - 28029 MADRID.



DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE INFORMACIÓN DE VIVIENDA



Comunidad de Madrid Comunidad de Madrid

Oficina de Vivienda
COMUNIDAD DE MADRID

