

## 1.000 VIVIENDAS PARA JÓVENES

Haciendo un poco de historia, recordemos que en junio de 2006, tras la aprobación definitiva del plan parcial del sector AR NUEVO TRES CANTOS, el Ayuntamiento suscribió con la Comunidad de Madrid un convenio de colaboración cuyo objeto era impulsar la construcción de 1.000 viviendas en arrendamiento con opción a compra (VPPA OC-J) para los jóvenes del municipio (hecho pionero en la Comunidad de Madrid).

En diciembre de 2006, se formalizó el compromiso para la construcción de dichas viviendas, mediante nuevo convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Tres Cantos y el concesionario del desarrollo del sector. En este convenio, ya se definieron las parcelas en las que se construirán las viviendas.

En marzo de 2007, la Comunidad de Madrid realizó el pertinente sorteo para designar los beneficiarios titulares y reservas que podrán acceder a dichas viviendas una vez construidas.

Con objeto de permitir una mayor variedad en las tipologías de viviendas y en la imagen exterior de los futuros edificios, el Ayuntamiento redactó a través de su concesionario y tramitó, entre septiembre de 2007 y octubre de 2008, un plan especial que dividía en cuatro las parcelas destinadas a la construcción de dichas viviendas. Ello posibilitaba la redacción de cuatro proyectos de arquitectura con diferentes tipologías de viviendas e imagen exterior, según la siguiente distribución:

- 217 viviendas en la parcela RC.VPPB 1.1 A
- 207 viviendas en la parcela RC.VPPB 1.1 B
- 288 viviendas en la parcela RC.VPPB 1.2 A
- 288 viviendas en la parcela RC.VPPB 1.2 B

Una vez que el avanzado grado de ejecución de la urbanización del sector ya permite simultanear con garantías las obras de construcción de las viviendas, el Ayuntamiento procederá, durante el mes de octubre, a otorgar las oportunas licencias de construcción. Ello permitirá el inmediato inicio de las obras.

### **Características y precio de las viviendas**

Las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento a jóvenes con Opción de Compra (VPPA OC - J) constituyen una de las tipologías de vivienda protegida

incluidas en el Plan de Vivienda Joven de la Comunidad de Madrid. La **superficie construida máxima** de estas viviendas es de **70 m2**.

En línea con el resto de viviendas VPPA OC-J construidas o proyectadas en la Comunidad de Madrid, las diferentes tipologías de viviendas de estas promociones tendrán una superficie construida de entre 61 y 70 m2, lo que supone que sus superficies útiles se encontrarán entre los 51 m2 y los 61 m2. Todas las viviendas, salvo las 32 legalmente destinadas a personas con movilidad reducida, dispondrán de **dos dormitorios** independientes, salón, cocina y baño. Todas dispondrán de plaza de garaje y trastero.

**Más del 60%** del total de las 1.000 viviendas que integran la promoción, tiene **una superficie de entre 69 y 70 m2 construidos**, máximo marcado por la Comunidad de Madrid para este tipo de vivienda, lo que supone una superficie media de 57 m2 útiles por vivienda.

Las características generales de las VPPA OC-J, las diferentes tipologías de vivienda que contempla la promoción y los criterios generales para el cálculo de la renta mensual inicial y el precio de venta final, en caso de ejercer la opción de compra, pueden consultarse en las páginas web del Ayuntamiento de Tres Cantos ([www.trescantos.es](http://www.trescantos.es)) y de la Empresa Municipal del Suelo ([www.nuevo3cantos.com](http://www.nuevo3cantos.com)). Además, se les informará presencialmente en las oficinas de la EMVS, situadas en la Avenida de los Encuartes, 19-Bajo C.07 a partir del 5 de octubre de 2009.

En las VPPA OC-J, **el precio que se ha de pagar por la renta, en concepto de arrendamiento, está limitado a un Precio Máximo de Renta**, que se encuentra regulado en la **Orden 116/2008, de 1 de abril**. Según dicha Orden, la **Renta Máxima Anual Inicial** en concepto de arrendamiento del primer año, será el **5,5% del Precio Máximo Legal de Venta (PMLV) que figure en su Calificación Definitiva, más el IVA de aplicación (en la actualidad el 16%)**. La renta anual se podrá actualizar anualmente de acuerdo con la evolución del Índice de Precios al Consumo (IPC).

Los proyectos de las 1000 viviendas del sector AR NUEVO TRES CANTOS han obtenido la cédula de **Calificación Provisional** de vivienda con protección pública con fecha **13 de julio de 2.009**. Dicha calificación se ha obtenido a partir del proyecto básico. Con el Proyecto de Ejecución se están optimizando las superficies útiles de las viviendas con las que se obtendrá la Calificación Definitiva una vez construidas.

El módulo de aplicación para estas viviendas será de **1.576,64 €/m2**, con el cual se calculará el Precio Máximo Legal de Venta de las viviendas. Dicho módulo proviene de multiplicar el Precio Básico Nacional de **758 €** por metro cuadrado útil, vigente hasta ese momento, por el coeficiente autonómico de **1,60** y el municipal de la zona B de **1,30**.

Considerando, a simple modo de ejemplo, una de las tipologías de vivienda mayoritaria de esta promoción, con **57 m2 útiles**, la **Renta Mensual al inicio del contrato** sería de **555,00 € más IVA** (en la actualidad el 16%), **suma del valor del**

**arrendamiento de la vivienda (411,90 €/mes), más su garaje (108,39 €/mes) y trastero (34,69 €/mes) vinculados, más el IVA de aplicación.** Tanto el garaje como el trastero computan sólo por el 60%.

Al arrendatario de cada vivienda corresponde pagar el uso de los **servicios y suministros** de que la vivienda está dotada y que se individualicen mediante aparatos contadores (agua, luz, gas, teléfono, etc.), como ocurre habitualmente con cualquier tipo de arrendamiento y compra de viviendas.

### **Ayudas públicas**

La Comunidad de Madrid gestiona diferentes tipos de ayudas dirigidas al mercado de alquiler, destinadas a jóvenes residentes en la Comunidad de Madrid que cumplan unos requisitos específicos. En el caso de que la **vivienda** objeto de arrendamiento esté **sometida a algún tipo de protección**, como es el caso, desde el 1 de enero de 2008 y **sin tener en cuenta la edad**, los ciudadanos que residan en régimen de alquiler pueden aplicarse en el IRPF la **deducción por alquiler de vivienda habitual**, siempre que su base imponible sea inferior a 24.020 euros anuales. Esta deducción varía en función de sus ingresos y puede suponer un **10,05%** de lo que se haya **abonado por el alquiler**. Por otra parte, la Comunidad de Madrid ha creado una **deducción en el IRPF para el alquiler de vivienda joven**, compatible con la anterior, que permite a los jóvenes menores de 35 años que cumplan los requisitos deducirse en el Impuesto de la Renta un **20% de las cantidades destinadas al arrendamiento** de su vivienda habitual durante el período impositivo, hasta un **máximo de 840 euros al año**. Estas deducciones **pueden llegar a superar el 20% de la renta abonada**.

Con todo lo anteriormente expuesto, un joven que se acoja a las deducciones fiscales pagaría **429,20 € mensuales de arrendamiento** por su vivienda, incluido su garaje y trastero. En estos precios no se ha tenido en cuenta el IVA aplicable.

### **OPCIÓN DE COMPRA**

Una vez **transcurridos 7 años en régimen de arrendamiento, el inquilino podrá ejercer la opción de compra de la vivienda**, cumpliendo los requisitos exigidos. El **Precio Máximo Legal de Venta de las viviendas** se conocerá desde la fecha de firma del contrato de arrendamiento y será el resultado de multiplicar el Precio Máximo Legal de Venta de la Orden 116/2008, de 1 de abril, por los metros cuadrados de superficie útil que figuren en la Calificación Definitiva de la vivienda, más su garaje y trastero vinculados, por un **coeficiente de actualización de 1,5** y aminorar de la cantidad resultante el **50% de las cantidades ya desembolsadas en concepto de renta por arrendamiento (sin impuestos)**. Al importe resultante, habrá de añadirse el IVA de aplicación en ese momento.

La Comunidad de Madrid destina a los **Inquilinos de VPPA OC-J que ejerzan la opción de compra** de la vivienda y cumplan los requisitos una subvención denominada **Cheque-Vivienda Alquiler**, que oscila entre el **10% del precio de venta de la vivienda**,

en el caso general, y el 15% si, en el momento de ejercer la opción de compra, el joven se encuentra en situación de desempleo

A modo de ejemplo, una joven que quiera ejercer su opción de compra, transcurridos los 7 años de arrendamiento y para una vivienda tipo de 57 m2 útiles, pagará el **precio final de venta** fijado con la Calificación Definitiva y será, como **máximo, de 142.487,89€ + IVA**, incluido garaje y trastero. Esta cantidad es la que la beneficiaria pagará en el año en el que ejerza su opción de compra, después de los 7 años de arrendamiento.

En las Oficinas de la Vivienda de la Comunidad de Madrid y en la web [www.madrid.org/vivienda](http://www.madrid.org/vivienda), dispones de más información sobre los criterios generales para el cálculo de la renta mensual inicial y el precio de venta final, en caso de ejercer la opción de compra, así como sobre los requisitos para la solicitud de ayudas públicas para el arrendamiento y compra de las viviendas.