

4 PROPIEDADES

ACTUALIDAD

Precisiones al alquiler con opción de compra

Es aconsejable fijar en contrato un plazo para que el inquilino cierre la compraventa

INMACULADA DE LA VEGA

En la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid han hecho balance de la primera semana del funcionamiento de la Oficina de Vivienda de la Comunidad. Han atendido 6.000 consultas, de las que 2.200 son solicitudes del Plan Joven de Vivienda en régimen de alquiler con opción a compra que cuenta ya, según el consejero Mariano Zabía, con más de 25.000 preinscritos para solicitar un piso del citado plan destinado a rentas anuales de hasta 5,5 veces el Iprem (36.174,6 euros); indicador que sustituye al salario mínimo interprofesional. Rivas-Vaciamadrid es el primer municipio que ha sacado suelo a concurso, al que asistieron 14 promotores, y el Ivima el que ha puesto la primera piedra en el Ensanche de Vallecas y La Ventilla (Madrid).

Este plan fue analizado junto con el de vivienda en un seminario organizado por el Instituto de Fomento Empresarial (IFE). Arturo Fuentes de la Orden, de Martinsa, detecta una posible desconexión con la ley estatal de Arrendamientos Urbanos, lo que podría provocar pleitos en su momento. Aunque es voluntad de la Comunidad, la norma no fija la obligación de firmar un contrato prorrogable por siete años. Por otra parte, también recomienda que se regule en los contratos de arrendamiento el plazo del ejercicio de la opción de compra ya que se dice que se podrá ejercer por el inquilino

no a los siete años de estar alquilada la vivienda, pero no hasta cuándo puede demorar la compra. Esto será subsanado por la normativa base que prepara la Comunidad de Madrid, según la Consejería.

Vivienda protegida

En cuanto a la vivienda protegida de precio limitado (VPPL), los promotores participantes en la jornada del IFE están pendientes del precio que, se dice, oscilaría entre 1.800 o 1.850 euros el metro cuadrado, a caballo entre los 1.475 euros de la protegida y los 3.000 euros del mercado libre.

El plan fija que la VPPL se podrá edificar sobre suelos calificados para precio tasado, de protección pública de más de 110 metros útiles o para vivienda libre, y establece la posibilidad de que, previa audiencia de todos los afectados por la Comunidad, una promoción protegida ya iniciada se acoja a esta nueva fórmula. El precio final es más elevado, pero permite conseguir más financiación y que no queden excluidos los que perciban más de 5,5 veces el Iprem y menos de 7,5 veces.

Jesús Martín de Prado, de Larcovi, abogó por un criterio que unifique legislaciones autonómicas sobre VP. María de Salas, de Realia, por su parte, indicó que tiene suelo a medio plazo para 2.230 VP en Valdebebas (Madrid capital), El Molar (Madrid), Valladolid y Sevilla, pero descartó que lo desarrollara en su totalidad de forma directa.

Rentabilidad de la VP en alquiler de Madrid capital

	Régimen general	Régimen especial
Módulo	674,94	674,94
Plazo de amortización	10 años	25 años
Posibilidad de vender	Antes del 10º año	Antes del 25º año
Precio renta máxima	534 e/mes	305 e/mes
Precio venta final	140.278 euros	188.796 euros
TIR antes de impuestos	> 15	> 10 - < 12
Rentabilidad inicial	> 7%	+/- 4%

Fuente: Instituto de Fomento Empresarial

EL PAÍS