

## VELILLA DE SAN ANTONIO

### La degradación de un pueblo tranquilo



(según información recopilada hasta el verano de 2008)

- [La planificación municipal](#)
- [Impulso a las nuevas urbanizaciones: La circunvalación, una calle más del pueblo](#)
- [Un crecimiento innecesario y una amenaza para todos](#)
- [Es posible otro futuro... aunque no sea negocio](#)
- [La Vivienda de Protección Oficial en Velilla de San Antonio. Mitos y realidades. Pasen y vean como un bien básico se acaba de convertir en el nuevo negocio a costa de nuestro bolsillo y nuestra necesidad](#)
- [La información que no encontrará en la propaganda municipal](#)

En tan sólo diez años Velilla de San Antonio ha multiplicado su población por tres. Un crecimiento espectacular que se ha hecho sentir en cambios importantes para la ciudad: congestión del casco antiguo, atascos en las salidas a la circunvalación, raquitismo en los servicios sanitarios, de enseñanza, nuevos fenómenos de delincuencia y vandalismo, más presión sobre los humedales y la ribera del Jarama, anquilosamiento del transporte público, etc. Hasta la depuradora, inaugurada hace pocos años, tiene que ampliarse urgentemente, además de intervenir para reducir los olores que produce en pleno casco urbano y en una localización claramente ilegal según el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas (que establece una distancia mínima de 2 kilómetros respecto a núcleos urbanos). Pero esta pérdida de calidad de vida para los vecinos no parece suficiente y el Ayuntamiento insiste en un modelo de crecimiento desmesurado, injustificado, insostenible y muy caro para quienes buscan una vivienda para vivir. El único objetivo del Ayuntamiento es el afán recaudador. Todo ello es fácilmente comprobable apartando el árbol de la propaganda oficial. Lástima que hayan perdido la oportunidad de desarrollar un urbanismo pensando en las personas y no en los negocios y el engorde del presupuesto municipal.

#### La Planificación Municipal

En estos momentos, la previsión de crecimiento inmediato para Velilla de San Antonio supone cerca de duplicar la actual población, un aumento disparatado que nada tiene que ver con las necesidades de los vecinos, actuales o futuros, y mucho con las expectativas de negocio que tenían algunos propietarios de suelo (esos, los mismos apellidos de siempre), bancos y promotores que son, al parecer, quienes tienen una especial influencia en los responsables municipales, sobre todo por que constituyen una fuente extraordinaria de financiación municipal y con ello mejores oportunidades para ganar las próximas elecciones municipales (que a estas alturas de nuestro sistema democrático ya es la única prioridad para los políticos al uso).

El actual Plan General de Urbanismo (PGOU) fue aprobado en 1995 y ya preveía la posible urbanización de los suelos al otro lado de la actual circunvalación (Suelo Urbanizable No Programado-SUNP), tras la ejecución de los distintos sectores aledaños al casco urbano (Suelo Urbanizable Programado-SUP, el prioritario). El crecimiento previsto, en población, ascendía a 18.000 habitantes para el año 2003, considerando únicamente la ejecución de los suelos disponibles en el interior de la circunvalación (SUP). Unos incrementos de 4,5 veces la población existente en el momento de la aprobación del Plan General de Urbanismo, 1995. En el 2002, y con anterioridad, algunos de los actuales responsables municipales habían expresado públicamente la «necesidad» de alcanzar los 30.000 habitantes. No obstante la ejecución de aquellas previsiones se lleva con retraso y la población de derecho de Velilla ascendía a 11.000 habitantes en el 2007.

#### Impulso a las nuevas urbanizaciones: La circunvalación, una calle más del pueblo, ...y en permanente atasco

A pesar del importante crecimiento previsto, y antes de que se ejecuten los sectores disponibles contiguos al casco urbano XVII y XVIII), los responsables municipales han agilizado la tramitación para ejecutar el denominado Sector XXIII, localizado al otro lado de la circunvalación, en Suelo Urbanizable No Programado-SUNP (es decir suelo no prioritario para urbanizar). A pesar de ello en el Sector XXIII se construyen desde marzo de 2008 unas 1.500 viviendas, equiparables a cerca de 5.000 nuevos vecinos, si bien desde el segundo trimestre del año las obras se encuentran paralizadas probablemente por las dificultades financieras de la promotora DETINSA. Los bancos son ahora reticentes a inyectar más dinero en un sector en crisis imparable, hasta tanto no se disponga de avalistas-rehenes en forma de contratos privados de compra (a precios de hoy para viviendas a entregar dentro de tres años) y anticipos.

Además del incremento poblacional en el desarrollo de este Sector, y el inmediato sector XXIV (351 viviendas), la principal consecuencia en el futuro



será la conversión en vía urbana de la actual circunvalación, ya bastante congestionada en la actualidad por los crecimientos del parque de vehículos de Velilla, Loeches, Arganda, y el efecto llamada que supone el acceso a la R3. Este salto cualitativo acarrearía en lo inmediato dificultades definitivas para la movilidad hacia Madrid, además de la masificación radical de la zona. Para más preocupación, en febrero de 2008 se ha dado a conocer el proyecto de desdoblamiento de la carretera M-208, entre Velilla de San Antonio y La Poveda (Arganda del Rey), con el propósito evidente de desarrollar urbanísticamente todo el sector al sur del arroyo Pantueña. Todo este tráfico, más el procedente de Arganda del Rey vendría a confluir sobre la rotonda de la carretera M-211 (cruce a Loeches en la circunvalación) y sobre el tramo de la actual circunvalación para entonces convertida en una calle más del pueblo. Este proyecto de la Comunidad de Madrid es apoyado con entusiasmo por el actual Equipo de Gobierno, que se ya ha iniciado los planes de urbanización para ampliar el polígono industrial de Ahorramás (Sector XXV). Para más información sobre esta carretera [pulsar aquí](#).

Desde hace años la circunvalación del pueblo es un constante atasco durante la mayor parte de los meses. Su conversión en una calle más del pueblo traerá consigo mayores dificultades. El Ayuntamiento no puede ignorar las consecuencias de los crecimientos que provoca con sus decisiones.

### Un crecimiento innecesario y una amenaza para todos

Estos planes de desarrollar suelo no prioritario (SUNP), que en sí mismo suponen una auténtica aberración especulativa, se llevan a cabo en la más absoluta ignorancia por parte de los vecinos que carecen de información sobre los cambios que se introducen a la ciudad, salvo que sean habituales lectores del Boletín Oficial. Los gestores municipales de Velilla no pueden justificar estos crecimientos si no es por que otros municipios también o hacen, o por que "es legal... y punto".

La mayoría de quienes vivimos en esta pequeña localidad consideramos un valor añadido la tranquilidad, el tamaño y su entorno natural. En ningún momento hemos sido consultados sobre los cambios que ya estamos soportando y su transformación en una ciudad-dormitorio. Ningún programa electoral de las últimas elecciones municipales, ni de las anteriores, proponía un cambio radical para nuestra localidad, todo eran ambigüedades semánticas sobre el crecimiento "sostenible", "equilibrado", etc. En Velilla se necesita construir viviendas, como en cualquier sitio y como se ha hecho siempre: atendiendo a las necesidades de las personas que buscan un techo para vivir. El problema que tienen las Administraciones es como justificar aun la fiebre constructora cuando, según los expertos, sobran viviendas en Madrid para atender la demanda de más de una década. Aun así en Velilla se necesita vivienda a precio asequible, y podría haber sido la Vivienda Protegida, incluso para la atender con creces la actual demanda (650 inscritos en la convocatoria de junio de 2008), pero lo que están intentado el Ayuntamiento, los promotores y las constructoras es colar un paquete de casi 3.000 viviendas (una oferta a añadir a la ingente cantidad de vivienda de segunda mano que se ofrece en las fachadas de Velilla de San Antonio). Su problema es que han llegado tarde, el ciclo económico ha cambiado y está por ver si serán capaces de atender, a un precio razonable, la demanda social de vivienda protegida.

### Es posible otro futuro... aunque no sea negocio

Más allá de cuantas viviendas construimos aquí o allá no hay más alternativa que cambiar de modelo de crecimiento, frenando este urbanismo especulativo que sólo beneficia a grupos de presión económicos y perjudica a la inmensa mayoría de los ciudadanos. Un cambio que debe extenderse al conjunto del territorio de la Región al tiempo que los ayuntamientos deben exigir del Estado el aumento de las transferencias económicas y renunciar a descargar sus limitaciones financieras en la calidad de vida de sus vecinos.

SECTOR	VIVIENDAS	OBSERVACIONES
XXIII	1.500	Aprobado y en construcción (paralizada)
XXIV	351	Previsión en PGOU, sin desarrollar. A otro lado de la circunvalación.
XVII	564	En tramitación. Sobre suelos agrícolas de alta productividad.
XVIII	418	Previsión en PGOU, sin desarrollar. Sobre suelos agrícolas de alta productividad.
XXV	Ampliación del nuevo polígono industrial.	Aprobado inicialmente
TOTAL VIVIENDAS PREVISTAS: 2.833. Unos 9.000 nuevos vecinos. Fuente: Plan General de Urbanismo (PGOU) y expedientes de tramitación		

Tanto la ONU como el Parlamento Europeo, cómo instituciones sociales de la Unión Europea se muestran desde hace tiempo escandalizados con lo que sucede en nuestro país, con calificativos en sus informes cómo: "España posee el mayor número de casas vacías de Europa, más de tres millones en el 2001", "enriquecimiento descomunal de una pequeña minoría a costa de la mayoría", "la especulación y los beneficios financieros generados por la vivienda parecen haber conducido a la aparición de corrupción a gran escala", "corrupción institucionalizada", "la construcción financia el 26% de los ingresos municipales", etc., que deberían hacer enojecer a cualquier gestor de los intereses públicos. Partidos políticos, ayuntamientos y gobiernos miran para otro lado mientras se destruye el paisaje, se agotan recursos como el agua o la mayoría de quienes de verdad necesitan acceder a una vivienda (para vivir, no para especular) se ven excluidos por el alto precio de las viviendas a pesar de haber inundado el mercado de oferta.

En Velilla de San Antonio ya se ha producido un daño irreversible, pero aun estamos a tiempo de evitar nuevos episodios de "ladrillazos", de crecimientos que solo se justifican por la voracidad especulativa de constructoras, con el apoyo y el amparo de alcaldes y concejales sin escrúpulos. Sin pretender ser exhaustivos en las posibles alternativas y criterios, son necesarias medidas de urgencia que se deberían adoptar por parte del Ayuntamiento:

1. Iniciar la revisión del actual Plan General de Urbanismo (PGOU). Paralizando mientras tanto el desarrollo de los sectores urbanísticos que no estén ejecutados, muy especialmente aquellos que se encuentran clasificados como Suelo Urbanizable No Programado y aquellos que afecten a suelos de alta productividad agrícola. La revisión del PGOU está plenamente justificada en estos momentos por el nivel de ejecución del suelo urbanizable y en la alteraciones recogidas en el art. 4 de las Normas Urbanísticas.
2. Aprobación de la Agenda 21. Documento con carácter vinculante, sobre el diagnóstico y las necesidades reales de la localidad bajo criterios de sostenibilidad y calidad de vida.
3. Diseño de los posibles crecimientos en el futuro a partir de la ocupación del parque actual de residencias vacías y estudios rigurosos de demanda social de vivienda (ocupación real, en régimen de propiedad o alquiler). Ni una sola construcción más mientras no se demuestre su demanda social y que no pueda atenderse por el parque de vivienda vacía existente o la oferta de nuevos desarrollos en ejecución..
4. Coordinación con otros Ayuntamientos de la Comarca para presionar al Gobierno Regional en desarrollar un modelo de crecimiento no invasivo del Sureste de la Región basado en el respeto al entorno natural (Parque Regional del Sureste) y la dispersión regional de la actual colmatación de actividades de riesgo ambiental que soporta la Comarca (vertederos, escombreras, graveras, hornos de incineración, depósitos de combustible, plantas de compostaje de lodos, proyectos de centrales térmicas, plantas de experimentación militar, etc.). Exigiendo que se rectifique la actual la «solidaridad territorial» que venimos disfrutando.

## LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL. Mitos y realidad

La VPO ha sido tradicionalmente la aspiración de muchos ciudadanos, especialmente jóvenes, que buscaban una vivienda a un precio asequible en medio del abuso tolerado, y fomentado por los gobiernos, de la especulación y los precios astronómicos de la vivienda de precio libre.

Justo ahora que termina la orgía de beneficios para bancos, promotoras, constructoras y el resto del entramado especulativo del ladrillo, y que la vivienda de precio libre reduce su valor de venta y deja de ser la fuente de enriquecimiento desmesurado para estos inversores (que ahora parece que se orientan a especular en el mercado de los alimentos o el petróleo), la VPO soporta constantes modificaciones en los últimos meses que la dirigen descaradamente a tomar el relevo en el negocio del ladrillo, a costa del bolsillo de los compradores con menos recursos. Todo vale para nuestros gobernantes si satisface las "necesidades" de los grupos económicos que manejan el destino de nuestras ciudades. La lógica que siguen manejando en la Administración es la de atender a las "necesidades" de constructoras y promotores ahora que sus ganancias se reducen a lo razonable, después de haberse forrado de una manera indecente con la necesidad básica de muchos ciudadanos, y haber dejado este país con viviendas vacías para atender la demanda de muchos años.

La VPO ha tenido en los últimos años una oferta restringida, limitada, con el evidente objetivo de no perjudicar la demanda del negocio principal: la vivienda de precio libre. Aun más excepcional era encontrar promociones de VPO sobre suelo público municipal, una opción que rebajaba de manera muy sensible el precio final, tal era el caso de la oferta de vivienda protegida que se desarrolló en Velilla en los últimos dos años, unas 100 viviendas de protección, SOBRE SUELO PÚBLICO (municipal) EN RÉGIMEN DE COOPERATIVA. Conviene retener estos conceptos para entender las grandes diferencias económicas con las nuevas ofertas de "viviendas protegidas" que ahora se ofrecen: Viviendas de protección, SOBRE SUELO PRIVADO (por que la parte del Ayuntamiento se lo ha vendido a la promotora) EN RÉGIMEN DE NEGOCIO CONVENCIONAL y a un PRECIO RECIÉN ELEVADO POR LEY HASTA UN 43%. Que las palabras no nos confundan.

#### UN 25% DE SUBIDA MEDIA EN UN SOLO ACTO

Cuando a comienzos de este año se hacía evidente la crisis del sector, la primera medida que adopta la Comunidad de Madrid, que dirige Esperanza Aguirre, ha sido la de elevar en un sólo acto (el pasado 4 de abril publicaba el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid la Orden 116/2008 que recogía los nuevos precios de venta y arrendamiento para VPO) un 25%, de media, el valor de venta del m<sup>2</sup> de los diferentes tipos de VPO. Bien es verdad que esta subida ya venía estimulada por un Decreto de modificación de precios del Gobierno Central (RD 14/2008, de 11 de enero).

En la Zona B, a la que pertenece Velilla de San Antonio, el precio del módulo ha variado de 1.263,49 €/m<sup>2</sup> a 1.576,64 €/m<sup>2</sup>. Es decir se ha sometido a la VPO a un incremento del 24,78% respecto al precio fijado anteriormente.

#### ... AUN PEOR PARA LOS JÓVENES

Aunque parezca incomprensible, la situación para los sectores sociales con menos poder adquisitivo, como los jóvenes, es aun peor. La oferta principal se acoge al denominado Plan Vivienda Joven, con una importante oferta de viviendas para alquiler con opción de compra. Para estos casos hay que añadir algunas novedades, tan perjudiciales para los compradores como interesantes para el entramado de intereses del ladrillo.

1. Se anula el descuento del 50% de lo pagado por arrendamiento al ejercer la opción de compra. Antes se descontaba este importe (unos 27.000 euros para una vivienda de tipo medio) en el valor de venta de la vivienda, en el momento de ejercer la opción de compra al cumplirse los siete años de arrendamiento.

2. Aunque el mercado evoluciona hacia la caída acelerada de precios, el Gobierno Regional fuerza por ley una elevación del 50% del valor de la vivienda, en concepto de "revalorización". El artículo 2.3, c) de la orden 116/2008 establece que en el momento de ejercer la opción de compra se actualizará el precio establecido para la vivienda, aplicándole un incremento del 50%.

Es decir, que mientras el mercado evoluciona con una imparable caída de precios en la vivienda de precio libre, el Gobierno de la Comunidad de Madrid decide incrementos escandalosos sobre la vivienda protegida. Una agresión que ha venido acompañada del silencio cómplice de no pocos ayuntamientos que consideran estos abusos una forma de retener a las empresas y bancos y poder ejecutar los desarrollos urbanísticos que podrían peligrar. Todo sea por el negocio ...aunque sea a costa de los más desfavorecidos.

#### EL VALOR DE UNA VIVIENDA PROTEGIDA PARA ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA EN VELILLA DE SAN ANTONIO

El Ayuntamiento de Velilla de San Antonio reconoce que no tiene estudios de demanda de vivienda. Se planifica la construcción a "ojo", o mejor aun, según interese a los constructores, propietarios de suelo y bancos, aunque eso signifique masificar una tranquila localidad y agravar los problemas de desplazamiento y aparcamiento, y las amenazas al entorno natural.

Según reconocieron los responsables municipales en la asamblea del pasado día 3 de junio de 2008, se construirán unas 3.000 viviendas en Velilla (lo que representa prácticamente duplicar la localidad). De las 2.100 viviendas que ya están en marcha (sectores XXIII y XVII), el Sector XXIII acogerá cerca de 660 viviendas con algún tipo de protección. Incluyendo las previstas en el Sector XVII (junto al restaurante de la "Quinta de San Antonio") se construirán 351 viviendas destinadas a jóvenes en régimen de alquiler con opción de compra (VPPA OC-J). El precio actual de estas viviendas sería el siguiente:

Este sería el precio a fecha de hoy para una vivienda pequeña de 70 m<sup>2</sup>, con trastero de 7 m<sup>2</sup> y plaza de garaje 15 m<sup>2</sup> (obligatorios):

$$(70 \text{ m}^2 \times 1.576,64 \text{ €/m}^2) + [(15 + 7) \times 1.576,64 \times 0,6] = 131.176,44 \times 7\% \text{ IVA} = \underline{140.358,79 \text{ EUROS}}$$

El coste anual por arrendamiento durante los siete años, es el 5,5%..... 7.719,73 EUROS/año, es decir un ARRENDAMIENTO MENSUAL DE **643,31 EUROS**

A los siete años, si se ejecuta la opción de compra, se pagaría por la vivienda: 140.358,79 € X 1,5 = **210.538.18 EUROS**

... y desaparece la reducción del 50% de las cantidades pagadas en el período de arrendamiento. Que hubiesen sido: 7.719,73 € X 7: 54.038.11 : 12 = **27.019,05 EUROS**.

La misma vivienda antes de la subida de abril de 2008:

Hace tres meses, antes de la reciente subida, la misma vivienda se vendería a:

$$(70 \text{ m}^2 \times 1.263,49 \text{ €/m}^2) + [(15 + 7) \times 1.263,49 \times 0,6] = 105.122,36 \times 7\% \text{ IVA} = \underline{112.480,92 \text{ EUROS}}$$

El arrendamiento suponía 6.186,45 euros, y la cuota mensual **515,5 euros**

El valor provisional de la vivienda, a los siete años era: 112.480,92 X 1.5 = 168.721,38



... de esa cantidad antes se descontaba el 50% de las cantidades pagadas en el período de arrendamiento:  $6.186,45 \text{ €} \times 7 = 43.305,15 \text{ €} : 2 = 21.652,57 \text{ EUROS}$

El valor final de la vivienda, a los siete años de arrendamiento, hubiera sido:  $168.721,38 - 21.652,57 = 147.068,81 \text{ EUROS}$ , en lugar de los actuales  $210.538,18 \text{ EUROS}$ ... **ES DECIR UN 43 POR CIENTO DE INCREMENTO EN UN SOLO ACTO**

En definitiva, han convertido la VPO en el nuevo negocio del ladrillo. Los especuladores, bancos, constructoras y ayuntamientos sin escrúpulos están de enhorabuena, el Gobierno Regional de Madrid cuida de sus intereses.

### La información que no encontrará en la propaganda municipal:

➔ **CRECIMIENTO ESPECTACULAR EN EL PRECIO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA.** En enero de 2008 se entregaron las últimas llaves de la promoción de 146 Viviendas de Protección que había patrocinado el Ayuntamiento de Velilla de San Antonio, en las calles Girasoles y Guerrita. Una vivienda tipo de aquellas, de  $70 \text{ m}^2$  útiles, con garaje y trastero, se ha vendido por poco más de 90.000 euros (15 millones de las antiguas pesetas). Ahora, pocos meses después esa misma vivienda en el sector XXIII no bajará de 140.000 euros. Cómo ha sido posible esta subida en tan poco tiempo?: Por las decisiones que libremente han venido adoptando las diferentes Administraciones para privilegiar el negocio de promotoras y constructores. La subida del 25% del Gobierno Regional con el Decreto de abril + la venta de suelo municipal edificable a la promotora DETINSA que convierte una posible PROMOCIÓN PÚBLICA en PRIVADA + aquella promoción se gestionó mediante cooperativa, ahora se entrega como negocio a una inmobiliaria privada (Gepco).

➔ **SÓLO EN EL SECTOR XXIII EL AYUNTAMIENTO LLEVA RECAUDADOS 9 MILLONES DE EUROS EN INGRESOS EXTRAORDINARIOS A CAMBIO DE ANULAR OPORTUNIDADES PARA LA COMUNIDAD Y A COSTA DEL BOLSILLO DE LOS COMPRADORES DE VIVIENDA PROTEGIDA.** Por un déficit de  $4.877 \text{ m}^2$ , en el proyecto, para dotaciones y equipamientos públicos, el Ayuntamiento "acepta" la compensación económica de 2.404.047 euros (según convenio urbanístico aprobado en pleno municipal de 12 de septiembre de 2006), es decir menos metros para servicios sanitarios, educativos, zonas verdes, etc a cambio de dinero para la hacienda municipal. Por otro lado, en el último acuerdo firmado con DETINSA el Ayuntamiento vende el suelo que le correspondía, por ley, por la cesión del 10% de suelo edificable ( $25.813 \text{ m}^2$  edificables, suficientes para hacer más de 300 viviendas) en la manzana M-1. A cambio el Ayuntamiento recibe la compensación económica de **6.522.945 euros**. El acuerdo se firma el 7 de noviembre de 2007 con DETINSA. Un buen negocio para la constructora (que no tenía previsto sacar plusvalías en esta manzana) y para las arcas municipales, pero una fuerte carga económica para los compradores (sobre todo jóvenes) que podían haber accedido a estas viviendas en condiciones mucho más ventajosas (unos 21.000 euros menos por vivienda) si el Ayuntamiento hubiera realizado la PROMOCIÓN PÚBLICA evitando convertir las 300 viviendas de la M-1 en un negocio más. A estos ingresos municipales extraordinarios se sumarán en el futuro los ordinarios derivados de licencias varias.

No lejos de aquí está sin duda la explicación de que se haya pasado de una capacidad de gasto en el Ayuntamiento de 13 millones en el 2007 a 27 en el presupuesto recién aprobado para el 2008. La euforia del equipo de gobierno es comprensible. Lo lamentable es descubrir de que bolsillos sale este dinero. Eso sí todo muy legal, es lo que tienen las leyes de ahora, que se puede hacer cualquier fechoría contra el interés general.

Por consiguiente, y sobre la base de lo anteriormente expuesto, en el marco de la colaboración entre las Administraciones públicas con la iniciativa privada en materia de urbanismo y suelo, las Partes han concertado la formalización del presente ACUERDO DE SUSTITUCIÓN DE LA CESIÓN DE TERRENO EDIFICABLE POR SU EQUIVALENTE ECONÓMICO EN EL SECTOR XXIII DEL PLAN GENERAL VIGENTE EN ESTE MUNICIPIO.

De la aplicación del anterior valor, unido a la superficie edificable computable, que se fija en la Cláusula Primera de este Documento, se obtiene un valor total **6.522.945,10 euros** (SEIS MILLONES QUINIENTOS VEINTE Y DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS)

➔ **EL AYUNTAMIENTO OFRECE UNA INFORMACIÓN ERRÓNEA Y TENDENCIOSA SOBRE EL PRECIO REAL DE LAS DISTINTAS CLASES DE VIVIENDA PROTEGIDA.** Tanto en la asamblea del pasado 3 de junio de 2008 como en el documento "Plan de Vivienda Joven 2008-2011" que se puede consultar en la web municipal, se están ofreciendo precios de las diferentes viviendas de protección que distan sensiblemente del precio real ("casualmente" siempre por debajo de su precio real). La información que se ofrece es engañosa por que no explica en todos los casos los conceptos que es obligado pagar, por ejemplo trasteros, plaza/s de garaje, el IVA, etc.

TIPO DE VIVIENDA PROTEGIDA	LO QUE DICE EL AYUNTAMIENTO	LO QUE CUESTA REALMENTE (*)
VPPA OC-J. Viviendas para jóvenes en régimen de alquiler con opción de compra.	Precio de vivienda de $70 \text{ m}^2$ : <b>110.365 euros</b> Precio del alquiler (mensual): <b>506 euros</b> Precio de compra transcurridos 7 años: <b>165.548 euros</b>	Precio de vivienda de $70 \text{ m}^2$ : <b>140.359 euros (1)</b> Precio del alquiler (mensual): <b>643 euros (2)</b> Precio de compra transcurridos 7 años: <b>210.538 euros (3)</b>
VPPB. Viviendas de Protección Pública Básica	En los tres casos que informa se producen las mismas diferencias. Utilizaremos el ejemplo de la viv de 2 dormitorios, con 2 plazas de garaje ( $25 \text{ m}^2$ ) y trastero ( $8 \text{ m}^2$ ): <b>+/-147.000 euros</b>	Precio de una vivienda similar (unos $80 \text{ m}^2$ ): <b>168.363 euros</b> .
VPPL. Viviendas de Protección Pública de Precio Limitado. A los precios de la VPPB hay que incrementarlos en un 25%		

(\*) Las cifras que se ofrecen en las oficinas de Gepco son similares, teniendo en cuenta que aquí se ofrecen metros totales y en la inmobiliaria metros útiles.

(1) Cálculo tipo:  $(70 \text{ m}^2 \times 1.76,64 \text{ €/m}^2) + [(15 + 7 \text{ m}^2) \times 1.576,64 \text{ €/m}^2 \times 0,6] = 131.176,44 \times 7\% \text{ IVA} = 140.359 \text{ euros}$ .

(2) 5,5% del valor anterior, para la renta anual.

(3)  $140.359 \times 1,5$  (valor de actualización que establece el decreto del 11 de abril) = 210.538 euros.

➔ **CUANTO VALDRÁN DENTRO DE TRES AÑOS, CUANDO LAS ENTREGUEN, LAS VIVIENDAS DE "PROTECCIÓN" QUE SE COMPRAN AHORA, EN EL 2008?** Es difícil saberlo, claro, pero tampoco hace falta ser adivino para imaginar que la caída de precios que acaba de empezar en la vivienda de precio libre continuará durante un tiempo, no menos de 2 años, hasta estabilizarse. Mientras tanto la Vivienda "protegida" tiene precios máximos fijados por ley. Quiere esto decir que la "protegida" puede valer más cara que la de precio libre si sigue cayendo el precio del mercado?. No ocurrirá tal absurdo, primero por que el precio fijado por ley es el máximo y puede ofrecerse por debajo y por otro lado la Administración tiene la competencia para fijar precios máximos mas bajos cuando quiera.

Pero en el caso de la compra, a precio de 2008, de viviendas de protección pública, que se entregarán dentro de tres años (en el 2011, un plazo bastante dilatado) si que es probable que para entonces se escrituren hipotecas de compra por un valor bastante más elevado de lo que habrá en el mercado en esos momentos.

*Esta es una incertidumbre que debería despejar el Ayuntamiento, garantizando alguna adaptación de los precios en el momento de escriturar las viviendas, en caso contrario tendrán razón quienes opinan que los compradores de viviendas protegida del sector XXIII son una especie de rehenes en manos de la promotora para usarlos ante los bancos, abandonados para entonces y definitivamente por el Ayuntamiento, que ya ha cumplido con su parte.*

➔ **AL TIEMPO QUE SE HAN PARADO LAS OBRAS EL AYUNTAMIENTO AGILIZA EL PROCESO DE SELECCIÓN DE COMPRADORES.** *Efectivamente, aunque parezca una paradoja las obras han permanecido paradas mientras el Ayuntamiento transmitía optimismo e ilusión (no confundir con seguridad). La explicación más probable de este retraso es que las obras no se reanudaban mientras no se presentasen los avales suficientes ante la financiera que tiene que prestarle el dinero a la constructora. Y estos no son otros que los contratos de compra privados, que junto con los anticipos deberían ser suficientes para que se liberaran los créditos. Esta es nuestra explicación del interés del Ayuntamiento por agilizar la adjudicación de viviendas (y el comienzo de los contratos privados). Pero aun así los nubarrones del futuro no están despejados, cualquiera que busque en internet sabe que la situación de DETINSA (y de tantas otras empresas similares) no es muy estable. Y, según los expertos, el agravamiento de la situación no ha hecho más que empezar.*

➔ **SOLO PARA DEMANDANTES DE VELILLA DE SAN ANTONIO:**

*El sorteo que celebró el Ayuntamiento de Velilla de San Antonio en el verano de 2008, en el polideportivo, fué un acontecimiento lleno de ilusiones y de enhorabuenas para los afortunados (con notario y todo). La triste realidad, un año después de aquél sorteo, es que los "afortunados" que pasaron por las oficinas de GEPCO se encontraron con unos precios y unos compromisos desorbitados para lo que se espera de una vivienda de protección pública. Los abandonos fueron masivos. La cantidad de renunciaciones no sólo forzó a "invitar" a comprar a los que no habían sido tan afortunados en el sorteo, si no que han tenido que ignorar algunas de las condiciones que se exigían por parte del Ayuntamiento (empadronamiento en Velilla). En la actualidad la empresa promotora vende las viviendas a cualquier comprador, con la única condición que ponga el dinero del anticipo y la firma que le comprometa.*