

El Alcalde de Colmenar Viejo, José María de Federico, explico en rueda de prensa, celebrada el miércoles 15 de abril, cual será el precio real de las viviendas. También recalcó que todas las viviendas tenían 70 metros cuadrados construidos y que dependiendo del proyecto la vivienda media se situaba en los 55 metros cuadrados útiles. Y lo hizo con un ejemplo:

## **PLAN DE VIVIENDA JOVEN 2005- 2008**

SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUÍDA:	70 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE ÚTIL:	55,49 m <sup>2</sup>
MÓDULO (2005 – abril 2008)	1.012,41 €

### CÁLCULO DE LA RENTA:

PISO:        55,49 m<sup>2</sup> x 1.012,41 €/m<sup>2</sup> x 7% /12 =        327,7 €/mes

GARAJE:    25 m<sup>2</sup> x 0,6 x 1012,41 €/m<sup>2</sup> x 7% /12 =        88,5 €/mes

TRASTERO:  8 m<sup>2</sup> x 0,6 x 1012,41 €/m<sup>2</sup> x 7% /12 =        28,3 €/mes

---

**Total    444,5 €/mes**

### CÁLCULO DE OPCIÓN DE COMPRA:

- 152.448,696    **base**
- 18.669,000    **deducción 50% de alquiler**
- 13.377,969    **10 % cheque de la CAM a los 7 años**

**PRECIO FINAL A LOS 7 AÑOS:    120.401,727 €**

## Plan Joven Comunidad de Madrid Se entregan las primeras viviendas del Plan Joven

El alcalde de Colmenar Viejo, José María de Federico, ha explicado a M-607 todo lo referente a las viviendas para jóvenes. Ante los continuos rumores que se han suscitado por parte de algunos adjudicatarios De Federico ha querido salir al paso y advertir

pregado o firmado los contratos de una promoción y se hizo con luz y taquígrafos, ya que es la única que tiene, hasta ahora, la licencia de primera ocupación y la calificación definitiva. Esta no es otra que la promotora Agrícola al Casar quien, además, firmó los

garaje". De Federico añadió que hay que tener en cuenta que la Comunidad de Madrid devuelve el IVA en la declara la renta y además hay una descuento del 10% en la misma declaración. "Por lo que entiendo que la vivienda sale a un precio mucho más asequible del estipulado", sentenció el alcalde.

### Nuevas Viviendas

Se entregaron en Colmenar Viejo las primeras viviendas del Plan Joven de la Comunidad de Madrid. Los afortunados han sido los correspondientes a la promoción de viviendas Agrícola al Casar.

Los pisos entregados tienen una superficie construida de 70 metros cuadrados, más garaje, más trastero. La superficie útil ronda los 56 metros cuadrados y el precio establecido es el del valor del módulo por los metros útiles.

Así una vivienda de 55'49 m<sup>2</sup> tendrá una renta 433'39 euros al mes más el IVA correspondiente (esto es por exigencia del Estado) y más comunidad. Ese importe se distribuye de la siguiente manera: 327'39 euros para el piso (útil por módulo); 80 euros para el garaje (25 m<sup>2</sup> por 0'6 por módulo) y 26 euros para el trastero (8 m<sup>2</sup> por 0'6 por módulo).

Una vez transcurridos 7 años la mitad de lo aportado irá para la compra del piso. Y se calcula de la siguiente manera: precio del alquiler + IVA dividido por 2 multiplicado por 12 y por 7; siendo 12 los meses del año y 7 los años transcurridos. Así que en este caso del precio total habrá que descontar 18.202'38 euros más el IVA correspondiente. El precio total

de este inmueble es de 148.591 euros. Si a este le quitamos los 18.202'38 euros nos queda un valor residual, a los 7 años, de 130.389 euros. Una vez llegado a este punto se tiene en cuenta la situación en ese momento del comprador. Si el comprador sigue cobrando menos de 5'5 veces el IPREM se le descontaría un 10% y si estuviese en el paro un 15%, lo que dejaría el valor residual entorno a los 120.000 euros. Esto es igual para las demás promociones ya que se rigen por el mismo comportamiento. En caso de duda lo mejor es personarse en la calle Juan de Austria en Madrid, en las oficinas de la vivienda de la Comunidad de Madrid y ahí les informarán.

Se ha dado el caso de que alguna promotora quisiera cobrar cláusulas abusivas, como una plaza de garaje más, o una penalización por no cumplir con los 7 años de alquiler, etc. Todo esto ya está estipulado y no puede ser modificado arbitrariamente. Además, tanto Ayuntamiento como Comunidad vigilan que todo se cumpla escrupulosamente.

### Malestar entre algunos jóvenes

Sin embargo, algunos adjudicatarios se quejan de que no se están cumpliendo las condiciones ofertadas en el 2006, año en el que se celebró el sorteo de las viviendas del Plan Joven. Según su exposición hay algunas dudas que no están bien resueltas por parte de la Comunidad de Madrid.

Los casos más llamativos están, por ahora, en los pisos construidos por la promotora BIGECO. En otras está la obligatoriedad de coger una segunda plaza de garaje o la imposición de pagar el IBI y el seguro sobre el edificio (continente) durante siete años sin ser propietarios ni poder decidir quien y como administra los gastos de comunidad en ese periodo. Además, esta promotora está citando a los adjudicatarios en Parla. También, aseguran que los precios han ido cambiando desde el sorteo realizado en el 2006 hasta ahora y que nadie ni la Comunidad ni el Ayuntamiento ni la promotora les ha advertido de estos cambios en los precios.

#### ¿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 m<sup>2</sup> 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 en la que está situada la vivienda:

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

#### 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 m<sup>2</sup> construidos (equivalentes, en su edificio, a 57 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>. Multiplicando este valor por la superficie útil de la vivienda resulta:

Renta Máxima Anual el primer año: 64,96 €/m<sup>2</sup> x 57 m<sup>2</sup> = 3.702,72 €.

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

Renta Máxima Mensual el primer año: 3.702,72 € / 12 = 308,56 €.

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

que si alguna persona se siente perjudicada o no entiende el por qué de algunas cosas "no tiene más que acudir al Ayuntamiento o a las oficinas de la Comunidad de Madrid para informarse que para eso estamos". De momento en Colmenar Viejo se ha en-

contratos en el restaurante Asador de Colmenar y nos invitaron a todos a presenciar este hecho. Lo único que puedo decir es que todos los adjudicatarios allí presentes estaban satisfechos, incluso los que quisieron pudieron adquirir una segunda plaza de

#### ¿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:

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

Siguiendo el ejemplo anterior, el Precio Máximo Legal de Venta de una vivienda en Zona C, de 57 m<sup>2</sup> útiles es:

PMLV = 928,04 €/m<sup>2</sup> x 57 m<sup>2</sup> = 52.898,28 €

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:

Rentas abonadas durante 7 años: 3.702,72 € x 7 = 25.919,04 €

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:

Precio de la vivienda: [52.898,28 € x 2] - [0,5 x 25.919,04 €] = 105.796,56 € - 12.959,52 € = 92.837,04 €

## TRABAJO

### EDUCADORES INFANTILES

Buscamos titulados en Educación Infantil para trabajar en guardería de Tres Cantos.

### INCORPORACIÓN INMEDIATA

Interesados enviar curriculum a: [guarderiabrazos@terra.es](mailto:guarderiabrazos@terra.es)

Especialidad en Pizzas Caseras



Las mejores raciones de Tres Cantos

## Bar Restaurante ORTIZ

Desayunos y Tapas  
Menú del Día  
Parrillada de Verduras  
Oreja estilo Ortiz  
Carta de Carnes y Pescados

Sector Embarcaciones 11 - ☎ 91 803 33 33 - Tres Cantos - Madrid



Lateral de la Av. de Viñuelas, 21  
28760 Tres Cantos - Madrid  
☎ 91 803 15 01

Abierto todos los días

Cuchara Diaria  
Los Jueves "Cocido"

---

Gran Selección de Vinos  
Jamones  
Embutido Ibérico

Disfrute del auténtico sabor de las Legumbres del «Barco de Avila»

Especialidad «Presa Ibérica»

## CARTA AL DIRECTOR

# Viviendas del plan joven de la Comunidad de Madrid en Colmenar Viejo (alquiler con opción a compra)

**DECEPCIÓN Y SENSACIÓN DE ENGAÑO POR UNOS PRECIOS ALEJADOS DE LAS PROMESAS OFICIALES: PAGOS MENSUALES DE UNOS 580 A 700 EUROS, EN VEZ DE 440 EUROS. PRECIOS DE COMPRA, A LOS 7 AÑOS, INCREMENTADOS EN UN 50% SOBRE LOS "MENOS DE 120.000 EUROS" ANUNCIADOS POR LA CAM.**

**113 JÓVENES BENEFICIARIOS DE LOS SORTEOS DE LA CAM OBLIGADOS A ELEGIR ESTOS DÍAS SUS PISOS A CIEGAS, A 60 KMS. DE LA PARCELA, SIN HABERLOS VISTO, AUNQUE ESTÁN TERMINADOS.**

**"SON LENTEJAS... QUE NOS SIRVEN EN PARLA", LAMENTA UNA COLMENAREÑA AFECTADA.**

Colmenar Viejo, 29.3.2009  
Esperanza Aguirre afirmó en Colmenar Viejo el 13 de septiembre de 2006, durante la colocación de la primera piedra de las 500 viviendas del Plan Joven de alquiler con opción a compra que iban a construirse en el Consorcio Urbanístico de "La Estación" de esa localidad, que la Comunidad de Madrid (CAM), presidida por ella, era referente para otras autonomías con proyectos similares destinados a reducir considerablemente el esfuerzo económico de los jóvenes para su emancipación. Estaban presentes en el acto el consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la CAM, Mariano Zabía, y el alcalde de Colmenar Viejo, José María de Federico. Según los anuncios propagandísticos que hicieron entonces autoridades regionales y locales, del PP, reproducidos en webs oficiales y reflejados por diversos medios de comunicación, los jóvenes pagarían 440 euros por el alquiler de estas viviendas, que tendrían una superficie máxima de 70 metros cuadrados, garaje y trastero; y, transcurridos siete años, podrían adquirirlas por un precio fijado ya e inferior a 120.000 euros. Sin embargo, la realidad a día de hoy es bien distinta, al menos para 113 de los 500 jóvenes favore-

cidos por los sorteos que celebró la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en abril y mayo de 2006 entre menores de 35 años empadronados en Colmenar Viejo antes de 1999, sin vivienda en propiedad e ingresos inferiores a 5,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional (SMI). Entre ellos cunde la frustración y la sensación de que han sido engañados.

Cuando estos días han sido llamados por la constructora Bigeco para que se desplacen hasta Parla, a unos 60 kilómetros, en una primera visita con el fin de entregar a esa empresa privada —en vez de a un organismo público— documentos con datos que afectan a la intimidad de las personas, han descubierto con sorpresa y decepción que sus pisos, con superficies útiles de entre 55,40 y 56,49 metros cuadrados, terminarán con precios de unos 180.000 euros, encareciéndose así más de un 50% sobre lo prometido, y que, tras la entrega de llaves prevista para mayo o junio, tendrán que hacer pagos mensuales que, por diversos conceptos, oscilarán entre 580 y 700 euros, aunque todavía se desconocen cifras exactas.

Estos aumentos para el comienzo de la fase de alquiler se explican en gran medida por el efecto de un IVA del 16% del que nadie antes había hablado y de unos elevados gastos de comunidad próximos a los 70 euros/mes, que al parecer no asumirá el propietario durante los próximos siete años, sino unos arrendatarios entre quienes sin duda habrá "milleuristas", otros con retribuciones al nivel del SMI sin más (624 euros mensuales para 2009) e incluso parados. Otra grave anomalía que acaban de detectar los interesados, y que podría influir en un mayor coste para bastantes adjudicatarios, es que la constructora pretende forzar a quienes accedan a las plantas segundas, terceras y áticos a que contraten dos plazas de garaje, y no sólo una como se había planteado desde el principio, con la carestía consiguiente; mientras que a los de las plantas primeras y bajos se les impedirá tener más de una aunque la quieran.

En este contexto no concuerdan demasiado unos precios poco

distanciados de los arrendamientos del mercado libre con la Memoria de calidades de Bigeco fechada el 10 de febrero, según la cual la separación entre viviendas es de tabiques de cartón-yeso.

Colmenar Viejo no es la primera localidad madrileña donde surge el malestar y las protestas debido a sorpresas inesperadas, y gravosas, a la hora de entregar promociones inscritas en el Plan de Vivienda Joven de la Comunidad de Madrid 2005-2008, porque también ha habido quejas en Navalcarnero, Vallecas, Rivas Vaciamadrid, Tres Cantos y Villanueva de la Cañada por cuestiones parecidas y por repercutir en el bolsillo de los inquilinos pagos que, si las partes no pactan libremente otra cosa, corresponden a la propiedad, como el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) y los seguros del edificio (continente).

La ocultación de la realidad a lo largo de los tres años transcurridos desde la adjudicación de las viviendas, y el afloramiento de novedades nada gratas al final del proceso, tienen relación directa con el prolongado hermetismo que han mantenido la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de Colmenar Viejo y el Consorcio de "La Estación", par-

ticipado por ambas administraciones públicas en un 60% y un 40% respectivamente; que se han desentendido completamente de la gestión y han privatizado toda la tramitación, eludiendo la tutela del proceso y su obligación de proteger a los jóvenes contra abusos.

El consorcio se constituyó para edificar 3.115 viviendas (1.578 VPP y 1.537 libres), más comercios, oficinas y dotaciones públicas (como el colegio concertado "Peñalvento", basado en la orientación de la Iglesia Católica y cuya construcción generó mucha controversia), en una amplia zona rural de más de 143 hectáreas, en torno a una estación de Cercanías antes alejada del casco urbano, que fue recalificada con vistas a su desarrollo urbanístico.

Los 113 beneficiarios de los pisos situados en la Parcela RC-7.1 Sector 1 "La Estación" tendrán que realizar un mínimo de cuatro trayectos de 120 kms. (Colmenar-Parla-Colmenar), el siguiente en breve para —según el orden nominal del sorteo— elegir su piso a ciegas, sobre plano y sin haber tenido ocasión de ver antes cómo son realmente las viviendas, ya terminadas, de las que hay seis tipos diferentes distribuidas en cinco plantas.

Por eso una joven colmenareña afectada por estas circunstancias, cuya identidad quiere mantener en reserva, se lamenta con la frase siguiente: "son lentejas... que nos sirven en Parla".

Añade un par de interrogantes dirigidos a la opinión pública: "¿cómo se explica que los gastos comunitarios estimados por la constructora Bigeco para esta promoción pública dupliquen proporcionalmente a los de urbanizaciones privadas de Colmenar Viejo como, por ejemplo, "El Vivero, que cuenta con jardines más frondosos y servicios similares pero cuyos propietarios pagan sólo 68,58 euros al mes por pisos de 110 metros cuadrados, el doble de grandes?"

"¿Qué carga de especulación y qué gran negocio paralelo soportan estas viviendas para jóvenes, que supuestamente tienen la finalidad social de hacerlas asequibles a los menos adinerados?", concluye dolida.

Jóvenes adjudicatarios de pisos en "La Estación" celebraron una reunión el último domingo de marzo por la tarde, a la que se habían convocado a través de un foro interno, con objeto de intercambiar información y organizar de forma colectiva la defensa de sus intereses comunes. F.R. Castrillo

## PERSONETOS

por Germán Ojeda Méndez - Casariego

José Luis Álvarez Quintana, XL do Ferreiro para sus invertidos lectores, es un arraigado vecino de este pueblo, de los que lo vieron crecer en población y servicios mientras enraizaban en él su proyecto vital. De la lejana Sarria de su infancia, entre bosques frondosos y laberintos de bruma junto a los arroyos, echó a andar con su guitarra a cuestas y su sonrisa campechana. Llegó aquí, y pronto su ansia poética encontró cauce en el naciente Grupo Literario Encuentros. Cuando la muerte atroz e inesperada descabezó el Grupo, él asumió, junto a otros, el legado de continuar y madurarlo; y fue su presidente durante largos años. Hoy es un referente. Y un amigo de todos.



## A UN BARDO IRREDUCTIBLE

Invocando a las meigas junto al Miño con un pan y una bota de ribeiro, caminando hacia atrás subió al Cebreiro por trazar a la inversa su Camiño.

Cual Brassens en su fe, el galleguño no honra al amo ni a Dios con el fumeiro; en vez, forja en su yunque de Ferreiro tiernas odas de amor, ya desde niño.

O combate, en la prensa, la injusticia, con su dardo filoso justo al centro, o ríe en chascarrillos sin malicia.

Asurancetúrix del Grupo Encuentros, su guitarra en la fiesta es la franquicia que asegura alegría en los adentros.



Información y Comunicación

Editor  
Jon Olabarria - [editor@m-607.com](mailto:editor@m-607.com)  
Director  
Federico Mas - [director@m-607.com](mailto:director@m-607.com)  
636 45 62 43  
Colabora: Lourdes Gil

Se distribuye en: Tres Cantos, Colmenar Viejo, Manzanares el Real, Soto del Real.  
E-mail: [m-607@m-607.com](mailto:m-607@m-607.com)  
91 803 12 09  
FAX: 91 790 54 76

Publicidad: 91 803 12 09  
Distribuye:  
Eurampres Distribuciones, SL:  
91 277 98 15 - 667 41 43 12

Está editado por:  
M-607 Información y Comunicación, S.L.  
Avenida de Artesanos, 16  
Planta baja - Local 31  
28760 TRES CANTOS (Madrid)