



ASAMBLEA DE MADRID
GRUPO PARLAMENTARIO
PODEMOS

COMUNIDAD DE MADRID ASAMBLEA	
PRESENTADO A LAS	10'30 HORAS
DEL DÍA	17 MAYO 2018
REGISTRO GENERAL ENTRADA PARLAMENTARIO	
N.º	7096



ASAMBLEA DE MADRID
GRUPO PARLAMENTARIO SOCIALISTA

A LA MESA DE LA ASAMBLEA DE MADRID

Doña Lorena Ruiz-Huerta, Portavoz del Grupo Parlamentario de Podemos y Don Ángel Gabilondo, Portavoz del Grupo Parlamentario Socialista, al amparo de lo dispuesto en los artículos 150, 167 y concordantes del Reglamento de la Asamblea de Madrid, presentan la siguiente **PROPOSICIÓN DE LEY**, para su tramitación en lectura única ante el Pleno de la Cámara.

En Madrid, a 17 de mayo de 2018

Dña. Lorena Ruiz Huerta
Portavoz GP Podemos

D. Ángel Gabilondo
Portavoz GP Socialista



ASAMBLEA DE MADRID
GRUPO PARLAMENTARIO
PODEMOS



ASAMBLEA DE MADRID
GRUPO PARLAMENTARIO SOCIALISTA

Se solicita la tramitación por el procedimiento de urgencia previsto en el artículo 132 del Reglamento de la Asamblea.

En Madrid, a 17 de mayo de 2018

Dña. Lorena Ruiz Huerta
Portavoz GP Podemos

D. Ángel Gabilondo
Portavoz GP Socialista

PROPOSICIÓN DE LEY DE REGULACIÓN TRANSITORIA DE TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA PARA ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I.

Las tipologías de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra (VPPAOC en adelante) han sido objeto –durante esta X Legislatura y la anterior– de numerosos debates e iniciativas parlamentarias, culminando estas con su abolición mediante el Artículo 3 de la Ley 9/2017.

Dichos debates e iniciativas parlamentarias fueron el reflejo del creciente descontento social en torno a lo que se consideraba un fracaso de la política pública de vivienda en la región, que se había centrado en la promoción de estas tipologías de viviendas protegidas en tiempos de bonanza, sin solución de continuidad al llegar la crisis.

Con el estallido de la burbuja inmobiliaria, quienes entonces fueron los adjudicatarios de VPPAOC quedaron en una situación muy precaria al encarar el vencimiento de su opción de compra. A eso hay que sumarle una fuerte subida reciente de las rentas en el mercado libre del alquiler, mercado al que pasan las VPPAOC una vez vencido el plazo de la opción de compra y el período de protección, que suelen coincidir.

A día de hoy, en la mayoría de casos, una vez vencidos los plazos de la opción de compra, los inquilinos no pueden hacer frente al elevado precio de compra que es fruto de la aplicación de normas que se basaban en previsiones de aumentos de valor de los inmuebles que en la realidad no se han dado. Tampoco pueden afrontar los altos precios de alquiler libre que les exigen sus caseros para poder permanecer en sus viviendas. De ahí que se vean obligados a abandonar las viviendas, que quedan vacías a la espera de mejor postor, en único beneficio de los fondos de inversión adquirentes.

Unas normas que permiten tal brecha entre los precios de opción de compra con respecto a los precios de mercado –en detrimento de los adjudicatarios– a la par que permiten la venta a precio libre a fondos de inversión, son normas contrarias a la equidad y al interés general que informaban los planes de vivienda impulsores de las VPPAOC. En pro de la equidad y del interés general, materializado en la opción de acceso definitivo a la vivienda en propiedad, resulta urgente actualizar dichas normas.

Además, para el caso de no poder ejercerse la opción de compra por parte de los inquilinos adjudicatarios, es necesario un mecanismo que les garantice un período transitorio para la búsqueda de alternativa habitacional una vez perdida la posibilidad de acceder a la propiedad de su vivienda habitual.

La necesidad de las medidas recogidas en los dos párrafos anteriores se da en virtud de los principios rectores que recoge el artículo 47 de la Constitución española, que

han de informar la legislación y la política de vivienda pública a desarrollar por parte de la Comunidad de Madrid en el uso de su competencia exclusiva en la materia, emanada del artículo 148.1.3 de la Constitución y del artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía; competencia exclusiva que la convierte en Administración pública responsable de la garantía del derecho fundamental a la vivienda que recogen el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos y sus normas de desarrollo, todas ellas de aplicación en España en virtud del artículo 10.2 de la Constitución.

El propósito de la presente Ley es por tanto doble; por un lado, actualizar la regulación de la opción de compra de las VPPAOC, en aras de armonizar los intereses de los inquilinos adjudicatarios (el poder ejercer su opción de compra y acceder a su vivienda en propiedad a un precio equitativo) y los intereses de sus caseros (obtener un beneficio equitativo sobre la inversión realizada en estas viviendas) ya sean estos públicos o privados; por otro lado, en caso de no poder ejercer el inquilino adjudicatario la opción de compra, asegurarle un período transitorio durante el cual poder permanecer en la vivienda en calidad de arrendatario conforme a la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y manteniendo el precio del alquiler previo al vencimiento de la opción de compra, a actualizar tan sólo según el índice anual de precios al consumo.

En tanto que las tipologías de VPPAOC quedaron abolidas por la Ley 9/2017, la actualización normativa que efectúa la presente Ley es de carácter transitorio, proyectándose únicamente sobre las últimas viviendas calificadas conforme a dichas tipologías y cuyo plazo para ejercer la opción de compra aún no haya vencido al entrar en vigor esta Ley.

II.

La presente Ley consta de un primer artículo que efectúa la actualización normativa transitoria del régimen de ejercicio de la opción de compra de VPPAOC, modificando el mecanismo de formación del precio de dicha opción de compra.

Además, consta de un segundo artículo que establece el mecanismo transitorio de garantía de la alternativa habitacional para el caso de no ejercerse la opción de compra por parte del inquilino adjudicatario, mecanismo consistente en el derecho preferente a optar a permanecer en la vivienda como arrendatario conforme a la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y con la misma renta previa al vencimiento de la opción de compra, actualizada en base al índice anual de precios al consumo.

III.

Al carácter transitorio de la presente Ley, explicado en el apartado I de esta Exposición de motivos, hay que añadir la necesaria urgencia de su tramitación. En tanto que proyecta sus efectos sobre las últimas viviendas calificadas conforme a tipologías con opción de compra, cuyo plazo de ejercicio no haya vencido al entrar en vigor esta Ley, es indispensable que su tramitación, aprobación y entrada en vigor sea lo más rápida

posible, con el fin de maximizar el número de posibles beneficiarios de sus medidas, antes de que venzan los plazos que les vinculan.

Por todo ello, el Grupo Parlamentario de Podemos en la Asamblea de Madrid y el Grupo Parlamentario Socialista en la Asamblea de Madrid presentan la presente **PROPOSICIÓN DE LEY**, con el siguiente

TEXTO ARTICULADO

Artículo 1.- Regulación transitoria de la opción de compra

Para las viviendas con protección pública y anejos vinculados cuya opción de compra no haya vencido a la entrada en vigor de la presente Ley, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil será igual al que figure en la calificación definitiva.

Del precio de venta resultante se minorará el 50 por 100 de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de renta.

Artículo 2.- Garantía transitoria de la alternativa habitacional

1. Los arrendadores de viviendas con protección pública y anejos vinculados cuya opción de compra no haya vencido a la entrada en vigor de la presente Ley y que finalmente no hagan uso de dicha opción de compra, tendrán derecho preferente a permanecer en la vivienda y anejos vinculados como arrendadores bajo nuevo contrato conforme a la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.
2. La renta de los nuevos arrendamientos a los que se refiere el apartado anterior será la misma que la de los vencidos contratos de arrendamiento con opción de compra, con su correspondiente actualización conforme al índice anual de precios al consumo.

DISPOSICIÓN FINAL.- Entrada en vigor

La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.