

## **INFORME CCUA Nª 2/2007**

### **A LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES**

Sevilla a 2 de febrero de 2007

#### **INFORME DEL CONSEJO DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS DE ANDALUCÍA AL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICAN EL DECRETO 149/2003, DE 10 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA Y SUELO 2003-2007 Y SE REGULAN LAS ACTUACIONES CONTEMPLADAS EN EL MISMO.**

El Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, en ejercicio de la función que le reconoce el Decreto 58/2006 de 14 de marzo, ante la Consejería de Gobernación y como mejor proceda,

#### **EXPONE**

Que por medio del presente escrito procedemos a evacuar informe respecto del Proyecto de Decreto por el que se modifican el Decreto 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 y se regulan las actuaciones contempladas en el mismo, y ello en base a las siguientes:

#### **ALEGACIONES**

**PRIMERA.-** En primer lugar, nos vemos obligados a manifestar nuestro malestar en la forma en que se pretende la participación de este Consejo, referido al escaso tiempo que se nos concede para manifestarnos en asuntos tan importantes como el que ahora nos concierne, así como, en este caso

concreto, la escasa información, que se nos traslada para valorar la conveniencia o no de la modificación de los precios de las viviendas protegidas y la necesidad de urgencia de la misma. Se echa en falta una memoria, económica u territorial, justificativa del aumento de los coeficientes y porcentajes para determinar el precio máximo de las viviendas protegidas, que podría pasar por aportar documento justificativo del incremento de costes en la promoción de viviendas ante la aplicación del Código Técnico de la Edificación y estudio de precios por programa y ámbito territorial. Dicha información es fundamental de cara al análisis y estudio de la norma que nos ocupa.

**SEGUNDA.-** En segundo lugar este Consejo quiere manifestar su disconformidad respecto al incremento que se pretende de los coeficientes a aplicar al precio básico a nivel nacional en los distintos programas de vivienda. La Administración estatal en el presente mes ha fijado un nuevo precio básico a nivel nacional que sirve como referencia a efectos de la determinación de los precios máximos de venta y renta de las viviendas acogidas al PLAN ESTATAL 2005/2008. El precio que se fija es de 728€ por metro cuadrado de superficie útil, frente al existente con anterioridad que era de 695,19€. Luego la subida ha sido de cerca de un 5% y para ello se han tenido criterios tales como los indicadores de precios de las viviendas libres, los costes de la edificación residencial, la evolución de los tipos de interés y de la situación general y previsible de la autonomía.

De esta subida es consciente la Junta de Andalucía cuando ya en su exposición de motivos manifiesta que *Ante el aumento de estos costes y teniendo en cuenta la evolución de los precios de la vivienda libre y de los tipos de interés, el Consejo de Ministros en su reunión del día 21 de diciembre de 2006, acordó subir el precio básico a nivel nacional*, por lo que reduce su argumentación al incremento pretendido de los coeficientes a aplicar al precio básico a nivel nacional en los distintos programas de vivienda, a que tiene que prever el incremento en los costes que va a suponer la aplicación del Código

Técnico de la Edificación en el sector de la construcción diciendo a su vez que ello va a significar una mejora de la calidad, del confort y del ahorro energético de las viviendas.

Dicha fundamentación, y siguiendo la línea de la administración central, cuando sube el precio básico a nivel nacional, no tiene como base una memoria justificativa económica, que nos informe de que, el aumento de los coeficientes a aplicar al precio básico sea necesario, hasta el punto de aplicarse el máximo de la horquilla, y sufrir la mayor carga los municipios de ámbito territorial segundo y cargar a un nuevo grupo B para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial de precio máximo superior.

**TERCERA.-** Entendemos que el planteamiento de dicho aumento no se puede realizar en un trámite urgente de modificación puntual del actual Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, sino que el mismo necesita un periodo de reflexión, estudio, con base en datos económicos (memoria económica de costes), y territoriales (análisis del precio en los diferentes municipios –verbigracia- el de ECIJA-ámbito territorial primero el precio de la vivienda por metro está en 1.213€ por lo que con la subida no habría prácticamente diferencia entre vivienda libre y protegida), que den lugar a una correcta aplicación del precio de la vivienda protegida, entendiéndose por tanto que el momento oportuno para debatir este asunto debe ser en la elaboración del V PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA Y SUELO en el que se debatan las nuevas políticas de vivienda protegida y no a través de una modificación de urgencia.

**CUARTA.-** Respecto de la precaria argumentación de que la Junta de Andalucía tiene que prever el incremento en los costes que va a suponer la aplicación del Código Técnico de la Edificación en el sector de la construcción diciendo a su vez que ello va a significar una mejora de la calidad, del confort y del ahorro energético de las viviendas, este Consejo no coincide en que ello suponga el aumento tan elevado de los coeficientes que pretende la Junta,

puesto que en el Plan Andaluz actual ya en 2003, en su sección segunda del Capítulo V del Título I ART. 101 Y SS regulaba y fomentaba la calidad de las viviendas para contribuir a garantizar el cumplimiento de los requisitos básicos de calidad, se fomentan las viviendas energéticamente eficientes, viviendas sostenibles e incluso se obligaba a incluir en los proyectos preinstalación de producción de agua caliente sanitaria mediante energía solar. Si ello lo conectamos con el resumen que se nos entregó el 22 de diciembre de 2006 del cumplimiento del Plan Andaluz donde se especifica que a fecha de 20 de diciembre el cumplimiento de los objetivos del Plan en viviendas de nueva construcción es del 98%, o no se están cumpliendo los objetivos de calidad o realmente no existe la urgente necesidad de subir los coeficientes que aumenten el precio de las viviendas.

**QUINTA.-** Siendo consciente este Consejo de que hay que buscar un correcto equilibrio entre los intereses de los promotores de vivienda y entre los intereses de los consumidores para no poner en peligro el mercado de la vivienda de pública, no vemos que se esté pensando en los intereses de éstos últimos cuando, sólo se prevé el aumento del precio de la vivienda protegida y en busca del equilibrio, ni a nivel estatal ni a nivel autonómico se aumentan las ayudas para la compra o alquiler de las viviendas.

**SEXTA.-** Se echa en falta en el articulado la regulación para el impulso de la vivienda protegida en alquiler con opción de compra que sí menciona el Preámbulo.

**SÉPTIMA.-** Se echa en falta en el preámbulo de la norma que expresamente se mencione el cumplimiento del trámite de audiencia al Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, trámite que por ser preceptivo debería venir reflejado en el texto, haciendo referencia al Decreto regulador de este Consejo, Decreto 58/2006 de 14 de marzo.

**OCTAVA.-** Entrando ya en el articulado de la norma, en el **Artículo Único**, punto **Dos**, **donde se modifica el apartado 1 y se añade un nuevo apartado 8 al Artículo 3**, **decir**, en primer lugar que, nos parece positiva la inclusión de las familias que convivan con personas en situación de dependencia, adaptándola a la nueva legislación. Asimismo, se valora positivamente la inclusión del apartado 8, por aportar mayor claridad al proyecto de decreto.

Por otro lado, mostramos nuestro desacuerdo con que se supriman a las víctimas del terrorismo, no explicándonos el porqué de esta supresión.

**NOVENA.-** En el numero **Cuatro**, **por el que se modifica los apartados 2 y 3 y se añade un nuevo apartado 4 al Artículo 22**, se valora positivamente la inclusión de viviendas destinadas a familias que convivan con personas en situación de dependencia y se aumente la superficie útil a 150 m<sup>2</sup>.

**DECIMA.-** Continuando con el nuevo apartado 4 que se ha añadido al Artículo 22, entendemos que éste párrafo debe aclararse en su exposición de motivos, para conocer qué significa y qué finalidad tiene debiendo redactarse con toda claridad de que todas las viviendas a ejecutar son viviendas protegidas.

Este asunto es de vital importancia teniendo en cuenta que respecto al tratamiento urbanístico también existen muchas noticias, no precisamente buenas, de conflictos urbanísticos a citar: las recientes de Almería que aprueba cinco urbanizaciones que elude la construcción de 1.300 VP horas antes de entrar en vigor las disposiciones de la LOUA que limitan el uso del suelo, al igual que Gibraleón que apura el plazo y recalifica 15.000 metros cuadrados –  
vervigracia-

**UNDÉCIMA.-** Con relación al número **Diez**, **por el que se introduce un nuevo Artículo 56 bis**, entendemos que se pretende facilitar la construcción de alojamientos y viviendas tuteladas en alquiler sobre suelos dotacionales de interés público y social, destinados personas jóvenes o mayores o que se

encuentren en alguno de los grupos sociales de especial dificultad en el acceso a la vivienda, esta medida nos parece positiva siempre y cuando se realice una clara definición de qué se entiende como alojamiento protegido en alquiler y que las viviendas además de tener unas dimensiones dignas en las mismas se integren cuarto de baño y cocina, con independencia de los servicios colectivos que se incorporen, los cuales, además, deben de ser claramente definidos

**DUODÉCIMA.-** Siguiendo con el nuevo Artículo 56 bis nos planteamos a quién corresponde la tutela de estas viviendas y alojamientos?, ¿ A los promotores públicos que suscriban acuerdos con la Consejería de Igualdad y Bienestar Social?. No queda claro en la norma, por lo se interesa clarificar este aspecto en el texto normativo.

**DECIMOTERCERA.-** Por último, con relación al Artículo citado, proponemos igualmente que en este último párrafo se añada que se suscriban acuerdos no sólo con la Consejería de Igualdad y Bienestar Social, sino también con la Consejería de Empleo.

**DECIMOCUARTA.-** En el numero **Once por el que se modifica el párrafo b) del Artículo 72**, nos parece muy positiva el aumento de la subvención de cuantía equivalente al 75 por ciento del presupuesto protegible.” En la misma línea lo establecido en la **Disposición transitoria primera Actuaciones acogidas al Programa de Rehabilitación de Edificios..**

**DECIMOQUINTA.-** Por último, respecto a la **Disposición transitoria segunda. Aplicación de los nuevos precios máximos de venta**, ésta refuerza nuestra argumentación de que no es necesario tratar este tema con urgencia, sino con estudio y reflexión. Ya que la aplicación de los nuevos precios máximos de venta se aplicarán únicamente a las promociones que obtengan la Calificación Provisional con posterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto y que cumplan la totalidad de los requisitos establecidos para

cada Programa, lo que unido a la información del cumplimiento de los objetivos del Plan 98% en adelante no entendemos razonable el tratamiento urgente de la subida de los coeficientes a aplicar al precio básico a nivel nacional en los distintos programas de vivienda, cuando, según información de la Junta, están cumplidos los objetivos.

Por lo expuesto, procede y

**SOLICITAMOS A LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES:** Que habiendo presentado este escrito, se digne a admitirlo, y tenga por emitido informe sobre el Proyecto de Decreto por el que se modifican el Decreto 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 y se regulan las actuaciones contempladas en el mismo, para a tenor del mismo y, si así lo tiene a bien, proceder a incorporar las modificaciones resultantes de las alegaciones expuestas en el presente informe. Por ser todo ello de Justicia que se pide en lugar y fecha arriba indicados.