



INFORME CPCUA nº 25/2023

A LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Sevilla, a 23 de mayo de 2023

INFORME DEL CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS DE ANDALUCÍA AL PROYECTO DE ORDEN POR LA QUE SE APRUEBAN LAS BASES REGULADORAS PARA LA CONCESIÓN DE SUBVENCIONES, EN RÉGIMEN DE CONCURRENCIA COMPETITIVA, PARA LA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD EN VIVIENDAS Y EDIFICIOS DE TIPOLOGÍA RESIDENCIAL COLECTIVA EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.

El Consejo de las Personas Consumidoras y Usuaris de Andalucía, en ejercicio de la función que le reconoce el Decreto 58/2006 de 14 de marzo de 2006, ante la Consejería de Salud y Familias, comparece y como mejor proceda, **EXPONE:**

Que por medio del presente escrito procedemos a evacuar informe respecto al **PROYECTO DE ORDEN POR LA QUE SE APRUEBAN LAS BASES REGULADORAS PARA LA CONCESIÓN DE SUBVENCIONES, EN RÉGIMEN DE CONCURRENCIA COMPETITIVA, PARA LA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD EN VIVIENDAS Y EDIFICIOS DE TIPOLOGÍA RESIDENCIAL COLECTIVA EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA**, y ello en base a las siguientes:

ALEGACIONES

Consejo de las Personas Consumidoras y Usuaris de Andalucía
C/ Castelar nº 22 1ª planta. 41071 SEVILLA. Tfnos: 671563285-671564130
www.consejoconsumidoresandalucia.es ccu.csalud@juntadeandalucia.es



PRIMERA.- CONSIDERACIÓN GENERAL. IGUALDAD DE GÉNERO.

La Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la Promoción de la Igualdad de Género en Andalucía, establece la obligatoriedad de que se incorpore de manera efectiva el objetivo de la igualdad por razón de género en todos los proyectos de ley, reglamentos y planes que apruebe el Consejo de Gobierno, disponiendo que, a tal fin, en el proceso de tramitación de esas disposiciones deberá emitirse un informe de evaluación de impacto de género del contenido de las mismas.

El Consejo considera que el borrador presentado cumple con un lenguaje no sexista y se ha tenido en cuenta la perspectiva de género.

SEGUNDA. - CONSIDERACIÓN GENERAL. ADECUACIÓN DE LA NORMA AL TRÁMITE DE AUDIENCIA A ESTE CONSEJO.

El Decreto 58/2006, de 14 de marzo, por el que se regula el Consejo de las Personas Consumidoras y Usuaris de Andalucía establece en su artículo 10.1 la consulta preceptiva al mismo en los procedimientos de elaboración de disposiciones de carácter general relativas a materias que afecten directamente a las personas consumidoras y usuarias de Andalucía.

El trámite de audiencia normativa tiene una relevancia constitucional consagrada en el artículo 51.2 de nuestra Norma Fundamental, por lo que no es baladí resaltar la necesidad de que la remisión de normas que se hagan llegar a este Consejo tengan, en efecto, un interés directo para las personas consumidoras y usuarias en las cuestiones que les afecten.



Todo lo cual no evita, por descontado, que cuando este Consejo ha recibido o reciba una propuesta o proyecto normativo que directamente afecta a las personas consumidoras y usuarias de Andalucía continúe informando, como lo ha venido haciendo en todo momento, conforme a su más leal saber y entender.

En el supuesto concreto que se nos presenta a Informe, entendemos que se cumple la relación directa con asuntos de interés para las personas consumidoras y usuarias de Andalucía al tratarse de la regulación de subvenciones para mejorar la accesibilidad de edificios y viviendas, siendo particularmente relevantes para facilitar la vida y la deambulación de las personas.

TERCERA. CONSIDERACIÓN GENERAL. COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN VIVE.

El Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, contempla en el capítulo XII de su título II el Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas, que tiene por objeto el fomento de la mejora de la accesibilidad en viviendas unifamiliares, aisladas o agrupadas en fila, en edificios de viviendas de tipología residencial colectiva y en viviendas ubicadas en estos. De conformidad con lo previsto en el artículo 21 del referido real decreto, corresponde a los órganos competentes de las comunidades autónomas la tramitación y resolución de los procedimientos de concesión y pago de las ayudas del citado programa, es por ello que se presenta esta norma con el objeto de aprobar las bases reguladoras para la concesión de las ayudas previstas en dicho Real Decreto.



El Consejo entiende que, tratándose de unas subvenciones que provienen de una programación estatal, y atendiendo a que como se menciona en preámbulo de la norma el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, contempla en el capítulo I de su título III un conjunto de programas para la rehabilitación residencial, entre ellos, el Programa de rehabilitación de viviendas y el Programa de rehabilitación de edificios, que tienen entre sus finalidades el fomento de la mejora de la accesibilidad en viviendas y en edificios de tipología residencial colectiva, la norma objeto de estudio es desarrollo de dicho plan, y por ello resulta de suma importancia que la Comisión de Seguimiento y Participación del Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030 se reúna, toda vez que sus fines y objetivos no se entienden sin este tipo de normativa que se nos trae a colación.

Es importante señalar que la Comisión, considerada como un órgano colegiado de participación social, tiene entre sus funciones ser consultada en el procedimiento de elaboración de las normas y demás instrumentos de desarrollo del presente Plan, teniendo el acuerdo que se adopte carácter preceptivo y no vinculante; realizará el seguimiento de las actuaciones que en desarrollo del mismo se ejecuten, y emitir anualmente un Informe del grado de consecución los objetivos previstos en ejecución del Plan, en el plazo de tres meses desde la finalización de cada anualidad, desde su entrada en vigor, así como realizará las propuestas de actuación que estime oportunas”.

Por consiguiente, no parece de recibo que contando entre sus integrantes con un miembro designado por el CPCUA no se haya procedido al mantenimiento de reuniones periódicas o extraordinarias, cual sería el caso, para analizar la norma antes de alcanzar este instante del procedimiento de elaboración.



CUARTA.- CONSIDERACIÓN GENERAL. AUSENCIA DE FINANCIACIÓN AÑADIDA POR LA JUNTA DE ANDALUCÍA.

Teniendo en cuenta que la norma detalla que las actuaciones serán financiadas en exclusiva con fondos provenientes del Plan estatal, resulta muy necesario a juicio de este Consejo recordar la importancia de que la Junta de Andalucía también tome protagonismo y participación financiera en estos compromisos, a fin de alcanzar a un mayor número de personas destinatarias, y, por tanto, conseguir los objetivos pretendidos en un mayor grado.

Esta omisión de aportación financiera de la Junta de Andalucía sólo puede tener una calificación negativa que este Consejo ni comparte, ni entiende, tratándose de actuaciones tan relevantes para la vida de las personas, y, en particular, para aquellas que sufren discapacidades que pueden incluso producirles la imposibilidad de abandonar sus domicilios o participar, en igualdad de condiciones, de la cotidianeidad de su comunidad o lugar de residencia.

QUINTA.- CONSIDERACIÓN GENERAL. FACILITAR LA PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES Y DOCUMENTACIÓN POR OTROS MEDIOS. BRECHA DIGITAL.

La norma obliga a la participación en el procedimiento de concesión y la presentación telemática de las solicitudes únicamente por vía telemática para las Comunidades de Propietarios, si bien permite la presentación física para el público en general.

Considerando que la norma se dirige a Comunidades de Propietarios, no hemos de olvidar que no sólo existen aquellas que están asesoradas y administradas por personas con



capacitación profesional suficiente para ello, sino que en Andalucía existen miles de pequeñas Comunidades de Propietarios con problemas de accesibilidad, en las que además es probable que residan personas mayores y/o con escasos recursos económicos y de acceso a medios digitales, que también verían dificultada su posibilidad de acceder a este tipo de ayudas.

No olvidemos, a mayores, que la Ley de Propiedad Horizontal no obliga a la gestión profesional de la administración de los edificios y que miles de ellos son gestionados y administrados directamente por sus propietarios, careciendo de terceros que pudieran auxiliarles en esta tramitación.

Por consiguiente, el Consejo entiende que procede facilitar y favorecer el acceso por medios presenciales para la presentación de solicitudes a las Comunidades de Propietarios, a la vez que hemos de recomendar que la Junta de Andalucía acometa seriamente un amplio programa de alfabetización digital de la población que permita en su día, una vez subsanadas las actuales deficiencias y disparidad de medios para el acceso por medios telemáticos, poder consolidar la obligatoriedad de tales medios para la presentación de solicitudes y participación en el procedimiento administrativo correspondiente.

SEXTA.- ALEGACIÓN A LA BASE 4.a.2.2. DEL CUADRO RESUMEN DE VIVIENDA. PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y PLAZO DEL EMPADRONAMIENTO.

El precepto indica que para poder considerarse objeto de la subvención las viviendas habrán de estar finalizadas antes de 2006, salvo que en las mismas resida una persona con discapacidad o mayor de 65 años.



Entiende este Consejo que para mayor seguridad jurídica habría de precisarse el grado mínimo o los criterios que deben considerarse concurrentes para la calificación de la existencia de una “persona con discapacidad”, a fin también de evitar agravios comparativos entre posibles solicitantes.

De otra parte, en el mismo sentido de seguridad jurídica y proscripción de la indefensión, así como con el fin de evitar en la medida de lo posible fraudes en las solicitudes, el Consejo igualmente considera que debería fijarse un plazo mínimo de empadronamiento, que bien podría fijarse en tres o seis meses, a fin de evitar repentinos empadronamientos con el único fin de poder acceder a las ayudas sin ser la vivienda habitual.

SÉPTIMA.- ALEGACIÓN A LA BASE 11.c). PUBLICACIÓN POR OTROS MEDIOS APARTE DE LOS OFICIALES.

La importancia de estas ayudas, la pluralidad de personas destinatarias y los fines que persiguen, merecen, a juicio de este Consejo, favorecer la publicación de su convocatoria en otros medios de comunicación de masas que no solamente sean los oficiales, de manera que la convocatoria llegue a conocimiento de una gran parte de la población andaluza y con ello conseguir el favorecimiento de los objetivos de la norma y atacar los problemas más acuciantes de accesibilidad.

OCTAVA.- ALEGACIÓN A LA BASE 12.3. PRIORIZACIÓN DE ANTIGÜEDAD DE LA VIVIENDA FRENTE A OTRAS CONSIDERACIONES.



La norma prevé que entre los criterios relativos a las características de la vivienda, se valorarán con hasta 15 puntos, señalando 8 para viviendas ubicadas en edificios declarados bienes de interés cultural, catalogados o que cuenten con algún nivel de protección en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente, mientras que reduce a 7 puntos viviendas finalizadas antes de 1981 y 3 puntos viviendas finalizadas entre la fecha citada y 2006.

Este Consejo puede entender los motivos que han llevado a incluir puntuación para viviendas incluidas dentro de edificios de especial protección, pero también considera que resulta más relevante e importante puntuar viviendas que, aun sin protección cultural, pueden presentar mayores problemas de accesibilidad en familias con rentas más bajas que condicionen realmente la vida de estas personas.

Sin entrar en mayores disquisiciones, si bien el Consejo también comprende que deba tenerse en cuenta el criterio de viviendas con protección cultural, entendemos que ni son mayoría ni en términos generales responden a tipologías de personas propietarias que puedan tener excesivas dificultades en poder acudir a financiación privada para obras de esta índole que mejoren las estancias en materia de accesibilidad, pues generalmente se van a concretar tales edificaciones en lugares céntricos de las poblaciones, con alto valor de mercado de los suelos, y por tanto de las viviendas, siendo además edificios representativos.

En tales condiciones, si de lo que se trata es de financiar tales obras para la protección de esas viviendas y edificios, y considerando el marco que se nos propone, habría de intentar propiciar unas ayudas específicas para tales situaciones y no limitar la posible



financiación pública de ayudas para viviendas con una antigüedad relevante, en las que residan personas que no dispongan de medios económicos suficientes para costear las obras o por su situación de precariedad o exclusión financiera puedan tener mayores dificultades para acceder al crédito privado para completar el coste total.

Por tales razones, manteniendo la previsión de puntos, entendemos que debe priorizarse la antigüedad frente a la protección cultural.

NOVENA.- ALEGACIÓN A LA BASE 21.c). POSIBILIDAD DE MODIFICAR LA RESOLUCIÓN DE CONCESIÓN POR RAZONES DE ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA.

Este Consejo no puede compartir, en ningún caso, que se subordine la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera de las ayudas, con las correspondientes expectativas que generan para las personas beneficiarias, a objetivos de estabilidad presupuestaria y suficiencia financiera que ni siquiera se detallan en las bases, remitiéndose simplemente a “las directrices dictadas por el órgano competente en materia de estabilidad presupuestaria y suficiencia financiera”.

De un lado, el Consejo entiende que existe ya una partida presupuestaria específica destinada a ese fin y, por consiguiente, para poder alcanzar su concreción se han valorado oportunamente los objetivos de estabilidad y suficiencia financiera a los que viene obligado el Estado y las Comunidades Autónomas, por lo que no encontramos motivos de fondo, salvo alteraciones catastróficas hoy por hoy no previsibles, para que pueda modificarse esa partida, precisamente cuando 3.420 millones de euros para la financiación estatal de este tipo de programas provienen de fondos europeos *Next Generation*.



Por consiguiente, entendemos que no corresponde limitar o excepcionar en ningún caso las expectativas consolidadas de las personas beneficiarias de las ayudas, o cuando menos, no hacerlo en atención a criterios de sostenibilidad financiera y estabilidad presupuestaria que no concurren en el presente supuesto.

DÉCIMA.- ALEGACIONES A LÍNEA 2 DE SUBVENCIONES. COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.

En aras a la economía procesal y a la brevedad del Informe, el Consejo hace suyas para esta Línea 2 las anteriores alegaciones sobre la Línea 1.

En cualquier caso, sí queremos detenernos en algunas cuestiones que consideramos relevantes específicamente para las Comunidades de Propietarios.

En primer lugar, en cuanto a la Base 4, el Consejo considera que debería incrementarse el porcentaje de vivienda habitual llegando casi hasta la totalidad de los edificios, en aras, precisamente, a impedir que determinados propietarios que no residen en sus viviendas o que simplemente las utilizan con un sentido especulativo o de puro beneficio mercantil, puedan beneficiarse en idénticos términos que aquellas otras personas propietarias que residen habitualmente en el edificio y tienen la necesidad y oportunidad de acceder a este tipo de ayudas.

En segundo lugar, hemos de referirnos a la Base 7, por cuanto el Consejo tiene dudas sobre la compatibilidad de ambas ayudas. Entendiendo que ello pudiera generar similares



incertidumbres en posibles personas solicitantes, entendemos que corresponde aclarar debidamente tal compatibilidad o incompatibilidad, en aras a la transparencia y la seguridad jurídica.

En tercer lugar, para finalizar, reiteramos nuestras alegaciones a las Bases 12 y 21, en lo relativo a los criterios de valoración de edificios con protección de interés cultural y sobre la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

El Consejo comparte la idea de que los edificios que disponen de protección cultural, si bien han de adaptarse mejorando su accesibilidad pero también su eficiencia energética, han de estar situados en lugares céntricos, representativos o de notoria importancia en sus respectivas localidades, y, por consiguiente, sus personas propietarias habrán de tener un camino más despejado para acudir a ayudas y financiación de otra índole para asumir ese tipo de obras. En cambio, los edificios anteriores a 1981 sin especial protección cultural, situados en periferias o en barrios con especiales dificultades socioeconómicas, pueden esconder similares problemas de accesibilidad y/o eficiencia energética y, simultáneamente, estar integrados por personas propietarias con dificultades para el acceso a otras fuentes de financiación lejos de estas ayudas, por lo que el argumento antes utilizado para las viviendas, dispone de igual fuerza si lo que se considera es la generalidad de Comunidades de Propietarios.

En cuanto a la Base 21 nos reiteramos en lo ya expuesto por considerar que el efecto pernicioso de las previsiones de su apartado c) golpearía con igual fuerza a viviendas que a Comunidades de Propietarios.



En virtud de lo expuesto,

SOLICITAMOS A LA CONSEJERÍA DE A LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA, que habiendo por presentado este escrito, se digno admitirlo, y tenga por emitido informe al **PROYECTO DE ORDEN POR LA QUE SE APRUEBAN LAS BASES REGULADORAS PARA LA CONCESIÓN DE SUBVENCIONES, EN RÉGIMEN DE CONCURRENCIA COMPETITIVA, PARA LA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD EN VIVIENDAS Y EDIFICIOS DE TIPOLOGÍA RESIDENCIAL COLECTIVA EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA**, acordando la continuación de la tramitación como mejor se ajuste a Derecho.

Por ser todo ello de Justicia que pedimos en lugar y fecha indicados ut supra,