

A LA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

Sevilla, a 18 de mayo de 2016

**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
AYUDAS, EN RÉGIMEN DE CONCURRENCIA COMPETITIVA, PARA EL
ALQUILER DE VIVIENDAS A PERSONAS CON INGRESOS LIMITADOS EN
LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA**

El Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía, en ejercicio de la función que le reconoce el Decreto 58/2006 de 14 de marzo de 2006, ante la Consejería de Fomento y Vivienda, 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 ayudas, en régimen de concurrencia competitiva, para el alquiler de viviendas a personas con ingresos limitados en la comunidad autónoma de Andalucía, y ello en base a las siguientes:

CONDIDERACIONES GENERALES

PRIMERA.- Consideración General.

Este Consejo quiere realizar en primer lugar una consideración positiva por el hecho de que la elaboración de la presente norma vaya a contribuir para priorizar el alquiler como fórmula de habitabilidad sostenible, algo que cobra aun más importancia atendiendo al amplio parque existente en la actualidad de viviendas desocupadas en nuestra comunidad.

SEGUNDA.- Consideración General.

Asimismo, se valora positivamente el objeto de la norma en aras a procurar la garantía del disfrute de una vivienda digna y adecuada. No obstante para ello es necesario que exista cooperación y coordinación entre las administraciones públicas implicadas, estatal y autonómica, en el correcto cumplimiento de lo dispuesto en el capítulo tercero del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, ya que se trata de una responsabilidad compartida entre ambas administraciones.

TERCERA.- Consideración General.

Sin embargo, este Consejo entiende inamisible que se haya optado por la fórmula de la concurrencia competitiva como fórmula de adjudicación de las ayudas, ya que ello desembocará inevitablemente en que van a quedar excluidos de este tipo de ayudas un número importante de afectados. Aspecto que además resulta agravado por el hecho de la posible generación de falsas expectativas en aquellos afectados que hayan podido optar a una ayuda de este tipo, y que finalmente no le sean asignadas, algo que además no responde a criterios ni de equidad, ni de solidaridad ni de igualdad social.

Por lo tanto, este Consejo entiende que la fórmula adecuada que debería haberse previsto para la concesión de este tipo de ayudas, debiera haber sido la de realizar un estudio previo de la previsiblemente demanda que puede

generar este tipo de ayuda y, en base a ello, consignar la correspondiente cantidad presupuestaria.

CUARTA.- Consideración General.

Asimismo, echamos en falta que no se haya aprobado aun el Plan Autonómico de Vivienda que podría haber creado algún complemento a dicha a ayuda en los términos previstos en el art. 11.5 del Plan estatal antes referido.

QUINTA.- Consideración general.

Entendemos, que aras de una mejor técnica legislativa , es necesario incluir el nombre completo de la norma cuando se haga mención a la misma , y ello con independencia de la relación normativa que figura en el artículo 2, Régimen jurídico, que consideramos acertada por su carácter aclaratorio sobre la normativa de referencia

ALEGACIONES AL ARTICULADO

SEXTA- Al Preámbulo.

Es necesario que en el Preámbulo de la norma que, junto a la referencia que se hace las asociaciones y organizaciones empresariales y sindicales, se mencione también expresamente el cumplimiento del trámite de audiencia al Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias 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. Aun cuando dicho carácter preceptivo no conlleva un deber de información al respecto en el texto normativo, no es menos cierto que el principio de democracia participativa que impregna nuestra Constitución y nuestro

ordenamiento hace deseable una mención al mismo, aportando valor añadido, desde esa perspectiva, a la producción normativa.

SÉPTIMA.- Al artículo 1. Objeto

Consideramos conveniente indicar al final del texto del artículo la frase “*de la presente norma*” cuando se refiere al art. 6.1 para establecer el límite de ingresos de las personas que pueden optar a estas ayudas, ya que lo contrario lleva a confusión dado el hecho de la existencia de diferentes normas a las que está sometido el régimen jurídico de la norma propuesta.

OCTAVA.- Al artículo 3. Persona beneficiaria

En este apartado debe incluirse la necesidad de que, cuando la persona titular del contrato no coincida con el solicitante de la ayuda, para ser beneficiario debe tener atribuido el derecho de uso, por subrogación, convenio o sentencia de separación o divorcio, u otros títulos válidos en derecho, en conexión con lo establecido en el artículo 12.1.a) de esta misma norma.

NOVENA.- Al artículo 4. 2 Unidad de convivencia.

En dicho apartado del precepto en su párrafo segundo se indica que “*Si en el certificado de empadronamiento aparecen personas no incluidas en la solicitud, y no se subsane su cumplimentación, se entenderá desistida de su solicitud.*”.

Entendemos necesario que se determine la forma y se establezca un plazo para subsanar, o bien que se diga expresamente que se subsanará conforme al trámite del art 13. 2 de la presente Orden, estableciendo en todo caso como requisito la acreditación de que el solicitante habitaba en dicha vivienda en el momento de la solicitud de la ayuda.

DÉCIMA.- Al artículo 5. Requisitos.

En el apartado b) de dicho artículo, es necesario incluir la expresión *“ni las cantidades asimiladas a la renta”*.

UNDÉCIMA.- Al artículo 5. Requisitos.

Continuado con este mismo apartado, en el mismo se establece que el importe de la renta mensual de la vivienda no será superior a 500 euros.

Es necesario mencionar al respecto que el art. 11 relativo a beneficiarios del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, dispone el apartado d) que la renta sea igual o inferior a 600 euros, seguidamente recoge en su apartado e) que *“Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán fijar un límite inferior de ingresos de la unidad de convivencia que permita el acceso a la ayuda y una renta mensual inferior, a los establecidos en las anteriores letras c) y d), en función de las circunstancias demográficas o económicas que a su juicio lo aconsejen.”*

Dicho lo anterior consideramos que al rebajar el límite de renta es necesario que la exposición de motivos se justifique este hecho tal como se indica en el art 11. d del Plan Estatal.

DUODÉCIMA.- Al artículo 5. Requisitos.

Por último y terminando con este apartado, este Consejo muestra su disconformidad con el hecho de que se haya establecido una cuantía lineal, independientemente de la ubicación geográfica, lo que va a desembocar en la creación de un efecto distorsionante de desigualdad de trato derivado de los diferentes niveles de renta existente en las diferentes localidades.

DÉCIMOTERCERA.- Al artículo 5. Requisitos.

Pasando al apartado c) de este mismo artículo, debe sustituirse la expresión *“en territorio nacional”* por la expresión *“en territorio andaluz debidamente acreditado”*, máxime si tenemos en cuenta que la ayuda prevista está directamente vinculada al lugar de empadronamiento.

DÉCIMOCUARTA.- Al artículo 5. Requisitos

En el apartado f) de este artículo, debe completarse el contenido el final de dicho apartado con la expresión *“otra vivienda adecuada a sus necesidades”*.

DÉCIMOCUARTA.- Al artículo 5. Requisitos

Por último y en lo que se refiere al apartado f) de este artículo 5, este Consejo entiende que debe dotarse de mayor claridad a este apartado ya que, tal y como está redactado, pueden producirse pudieran estar aparándose situaciones anómalas como los *“alquileres encubiertos”* o se estarían amparando casos en los que, por ejemplo, un usuario pudiera no ser propietario de una vivienda pero sin embargo si tener el derecho usufructo sobre la misma.

DÉCIMOQUINTA.- Al artículo 6. Determinación de ingresos y límites.

Este Consejo entiende que, al determinarse los ingresos en base las declaraciones del último periodo impositivo con plazo de presentación vencido en el momento del inicio del plazo de presentación de las solicitudes, no quedaría debidamente protegidas las situaciones desfavorables sobrevenidas, que, conforma la redacción del artículo quedarían excluidas de este tipo de ayudas sin justificación para ello.

DÉCIMOSEXTA.- Al artículo 9. Régimen de concesión y órganos competentes.

Como ya se ha mencionado en las consideraciones generales, este Consejo entiende inamisible que se haya optado por la fórmula de la concurrencia competitiva como fórmula de adjudicación de las ayudas, ya que ello desembocará inevitablemente en que van a quedar excluidas un número importante de afectados y además no responde a criterios ni de equidad, ni se solidaridad ni de igualdad social.

DECIMOSÉPTIMA.- Al artículo 10. Entidades Colaboradoras.

Desde este Consejo entendemos que en aras de una mayor transparencia de la actividad administrativa es necesario que los convenios de colaboración que se suscriban deben ser públicos, lo que además contribuirá a evitar la dispersión y que el usuario pueda tener una mayor claridad y facilidad para conocer dichos convenios, por lo que debe incluirse en el precepto dicho extremo.

DECIMOOCTAVA.- Al artículo 10. Entidades Colaboradoras.

Por otro lado, y en relación al apartado 4 del precepto, se prevé la posibilidad de que la entidad colaboradora que a su vez sea propietaria de la vivienda alquilada para la que se solicita la ayuda, pueda recibir directamente la ayuda para su aplicación a la renta siempre que así se acuerde. Entendemos necesario que, al ser el máximo responsable de la ayuda el consumidor que se beneficia de la misma, dicho supuesto debe plantearse como una elección el usuario y siempre que así haya sido indicado en la solicitud de la ayuda.

DÉCIMONOVENA.- Al artículo 12. Documentación que acompaña la solicitud.

La redacción que se plantea en el apartado 3 de este artículo este artículo genera mucha distorsión, toda vez que el usuario puede optar por presentar la documentación expresada en el artículo 15 una vez dictada la propuesta de resolución. Ello puede desembocar en que, si la documentación de algunos de los beneficiados por la ayuda no cumple los requisitos, la consecuencia es que inevitablemente se habrían quedado fuera del procedimiento usuarios que si cumplían con los requisitos y que por lo tanto debían ser los verdaderos beneficiarios de esas ayudas, pero que sin embargo ya no van a poder verse beneficiados, ya que se quedaron fuera de la propuesta de resolución dictada con anterioridad.

VIGÉSIMA.- Al artículo 14. Instrucción del procedimiento y criterios objetivos para la concesión de la subvención.

Se reitera la alegación anterior en lo que se refiere a la propuesta de resolución.

VIGÉSIMOPRIMERA.- Al artículo 14. Instrucción del procedimiento y criterios objetivos para la concesión de la subvención .

En lo que se refiere a los criterios de valoración por puntos, este Consejo entiende que la Orden tiene que venir acompañada de una Memoria Explicativa, que explicase de forma motivada cual es el criterio que se ha seguido así como cuáles son las bases que se han utilizado para justificar que a una serie de situaciones se le asignen una serie de puntos y otras situaciones se le asignen otra serie de puntos. Máxime, teniendo en cuenta que alguna de las situaciones que se plantean (como por ejemplo el desahucio de una vivienda en propiedad), puede responder a motivos de origen muy dispares, que pueden variar desde una conducta poco diligente por parte de un usuario hasta una situación de verdadera necesidad, entendiéndose por lo tanto este Consejo que dichas situaciones desiguales no pueden de ninguna forma manera ser tratadas de forma igual.

VIGÉSIMOSEGUNDA.- Al artículo 16.Resolución definitiva.

Este Consejo entiende que el plazo de seis meses para resolver y notificar la resolución es excesivamente amplio, máxime teniendo en cuenta que este tipo de ayudas tienen carácter anual.

VIGÉSIMOTERCERA.- Al Artículo 17. Notificación y publicación.

En relación a este asunto se indica que la publicación de los actos que deban notificarse por la Delegación Territorial se hará en la web de la Consejería y por medio del tablón de anuncios indicando expresamente que esta publicación sustituye la notificación personal. Desde este Consejo entendemos que en ningún caso debe de suprimirse la notificación personal, sin perjuicio de su publicación a través de otros medios y con los efectos previstos en el Ley reguladora del Procedimiento Administrativo Común.

VIGÉSIMOCUARTA.- Al Artículo 18. Modificación de la resolución.

En el punto segundo, se propone añadir, tras la expresión *“se concederá un plazo de un mes desde la formalización del contrato para aportar el certificado de empadronamiento en la nueva vivienda”*, la expresión *“así como el nuevo contrato de arrendamiento”*.

VIGÉSIMOQUINTA.- Al Artículo 20. Limitaciones presupuestarias y control, estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

En la línea de lo ya expuesto anteriormente, este Consejo se opone al hecho de que las ayudas estén condicionadas a las disponibilidades presupuestarias.

Aspecto que además resulta agravado por el hecho de la posible generación de falsas expectativas en aquellos afectados que hayan podido

optar a una ayuda de este tipo, y que finalmente no le sean asignadas, algo que además no responde a criterios ni de equidad, ni de solidaridad ni de igualdad social

En este sentido, la fórmula adecuada que debería haberse previsto para la concesión de este tipo de ayudas, debiera haber sido la de realizar un estudio previo de la previsiblemente demanda que puede generar este tipo de ayuda y, en base a ello, consignar la correspondiente cantidad presupuestaria.

Además, este Consejo entiende que, con independencia de lo anterior, la norma debe prever mecanismos de protección a los usuarios que se hayan podido ver afectados por esta situación.

**VIGÉSIMOSEXTA.- Al Artículo 21. Abono y justificación del pago.
Medidas de garantía.**

En el punto 4, se reitera la alegación anterior en lo que se refiere a la supeditación de las ayudas a la recepción de las transferencias estatales.

**VIGÉSIMOSÉPTIMA.- Al Artículo 21. Abono y justificación del pago.
Medidas de garantía.**

Con respecto al apartado 1, interesamos una mejora de la redacción, ya que la redacción propuesta dificulta la comprensión del texto sobre todo en cuanto al momento de justificación de la renta.

VIGÉSIMOCTAVA.- Al Artículo 22. 3 Reintegro.

En cuanto al apartado 3, relativo a consideramos necesario un mayor desarrollo respecto a qué órganos son los competentes para la incoación, instrucción y resolución del procedimiento de reintegro.

VIGÉSIMONOVENA.- Artículo 23. 2 Régimen sancionador.

Se reproduce el contenido de la alegación anterior respecto a qué órganos son los competentes para la incoación, instrucción y resolución del procedimiento sancionador.

ALEGACIONES AL ANEXO I

TRIGÉSIMA- Al anexo I. Modelo tipo de convenio de colaboración.

En relación a las estipulaciones respecto de la estipulación cuarta relativa a las obligaciones que la entidad colaboradora asume a partir del momento de la suscripción del convenio interesamos que en su apartado A.1 se incluya entre la información a suministrar que se informará de las repercusiones fiscales de dicha ayuda en cuanto al Impuesto de la Renta de las Personas Físicas, así como del resto de impuestos que procedan.

Por lo expuesto, procede y

SOLICITAMOS A LA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA, que habiendo presentado este escrito, se digne admitirlo, y tenga por emitido informe sobre el Proyecto de Orden por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia competitiva, para el alquiler de viviendas a personas con ingresos limitados en la comunidad autónoma de Andalucía, 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.