

A LA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

Sevilla, a 17 de julio de 2018

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 EN RÉGIMEN DE CONCURRENCIA NO COMPETITIVA, DE AYUDAS PARA EL ALQUILER DE VIVIENDA HABITUAL A PERSONAS EN SITUACIÓN DE ESPECIAL VULNERABILIDAD, CON INGRESOS LIMITADOS Y A JÓVENES, EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

El Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarías 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 en régimen de concurrencia no competitiva, de ayudas para el alquiler de vivienda habitual a personas en situación de especial vulnerabilidad, con ingresos limitados y a jóvenes, en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y ello en base a las siguientes:

Consejo de las personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía

Plaza Nueva nº4 1ª planta. 41071 SEVILLA. Tfnos: 671563285-671563914
www.consejoconsumidoresandalucia.es ccu.csalud@juntadeandalucia.es

ALEGACIONES

PRIMERA.- Consideración General

Según los últimos datos relativos al índice de pobreza de nuestro país y, concretamente, en nuestra comunidad autónoma, se pone de manifiesto que con el nivel de ingresos de la población existen muchas familias que no pueden acceder a una vivienda o mantenerse en ella. Hay que tener también en cuenta grupos específicos de población, colectivos más vulnerables, como los jóvenes o los mayores que por causas añadidas también tienen serias dificultades de acceso.

El derecho de los españoles reconocido en el artículo 47 de la Constitución, a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, exige a los poderes públicos que faciliten la consecución material de ese derecho adoptando medidas en su política de vivienda que así lo garanticen. En el mismo sentido en nuestra comunidad autónoma se recoge en el Estatuto de Autonomía, y se concreta en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía.

Así, y tal y como se indica en el preámbulo de la norma, el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 recoge ayudas destinadas al alquiler, prestando especial atención en los grupos de especial protección definidos en el Plan y en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 se recogen dos programas destinados a conceder ayudas al alquiler siendo uno de ellos especial para jóvenes. No obstante, para la consecución de dicho objetivo y la correcta tramitación de dichas ayudas, se requiere cooperación y coordinación entre las administraciones públicas implicadas, estatal y autonómica, ya que se trata de una responsabilidad compartida entre ambas administraciones.

En relación a lo anterior, es necesario mencionar lo ocurrido en anteriores convocatorias de ayudas al alquiler bajo el anterior plan estatal, en relación al retraso, tanto en la tramitación de las mismas como en el abono. Dichos retrasos han causado perjuicios a las personas beneficiarias y han provocado que se desvirtúe la finalidad perseguida con las ayudas que nos es otra que garantizar el acceso o el mantenimiento en una vivienda en condiciones dignas. No hay que olvidar que estas ayudas están dirigidas un sector de la población, con una situación económica precaria, en situación de especial vulnerabilidad y para las cuales esta ayuda económica es la única posibilidad que les permitiría hacer frente al pago del alquiler de su vivienda, o poder acceder a una.

En este sentido, es necesario mencionar la resolución del Defensor del Pueblo Andaluz formulada en la queja 17/2903 dirigida a Consejería de Fomento y Vivienda, Secretaria General de Vivienda, de fecha 13 de octubre de 2017 en relación al retraso tanto en la tramitación como en el abono de las ayudas en la que se pone de manifiesto en cuanto a la tramitación, que el plazo de seis meses que contempla su normativa reguladora se incumple, resultando que hasta catorce meses después de haberse cerrado el plazo de presentación de solicitudes, aún no se había resuelto el procedimiento de concesión ni se había llevado a cabo el pago efectivo de las subvenciones reconocidas. Así mismo se recuerda otra resolución de la misma institución del año 2016 en la cual se hizo a la administración la siguiente recomendación.

“Recomendación 3: Que se dote de la máxima agilidad al procedimiento de tramitación de las solicitudes de las ayudas al alquiler a las que nos venimos refiriendo, mediante la simplificación de su tramitación, debiendo comenzarse a abonar, en todo caso, dentro del año natural de su convocatoria, dotando de esta forma de la necesaria efectividad y eficiencia a las mismas, toda vez que su fin último o es otro que garantizar el derecho a la vivienda a quienes con sus propios medios no lo pueden satisfacer o mantener”.

SEGUNDA. – Consideración General

El Plan Estatal contempla en su art. 12 relativo a la modificación del límite de ingresos de la unidad de convivencia y de la renta máxima mensual, la posibilidad de que la comunidad autónoma pueda reducir el límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia y la renta máxima mensual establecida atendiendo a las circunstancias demográficas o económicas y de hacinamiento o sobreocupación que así lo aconsejen a juicio de la misma, ya que el Plan tiene presente que en determinados municipios, por diferentes motivos, los precios medios de alquiler de vivienda así lo requieren.

Desde este Consejo y en relación a lo indicado anteriormente, echamos en falta que no se haya realizado un diagnóstico de la situación actual del mercado del alquiler en nuestra comunidad autónoma en relación al nivel de renta de la población y a la subida de precios que se está experimentado en el mercado, y cómo ello está afectando al acceso o al mantenimiento en una vivienda a la población andaluza con el objeto de justificar decisiones como, la fijación de la renta máxima a subvencionar o el límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia en nuestra comunidad.

Consideramos de importancia esta cuestión con el objeto de evitar la subvención de alquileres elevados o un efecto subida con ocasión de las ayudas, favoreciendo con ello la especulación en un mercado que ya se encuentra bastante complicado dada la escasez de vivienda disponible y los precios actuales.

TERCERA.- Consideración General

Se valora de forma positiva, la norma remitida por la Consejería, dado que supone una herramienta para garantizar el derecho constitucional y estatutario de una vivienda digna y adecuada, priorizando a aquellos colectivos, en el marco establecido en los planes de vivienda, a los grupos de especial protección con menor índice de renta.

Sin embargo, el propio preámbulo de la norma, señala que el Plan Estatal de Viviendas 2018-2021, establece programas distintos tanto en su tramitación como en los fondos que se disponen, encomendando a las Comunidades Autónomas, la tramitación y resolución de procedimientos de concesión y pago de las ayudas del plan, así como la gestión de las subvenciones, para lo cual se han de suscribir Convenios de Colaboración entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma, en este caso de Andalucía para ejecutar el Plan Estatal 2018-2021, que posibilite la implantación en Andalucía del programa de ayudas a personas inquilinas con ingresos limitados y de las ayudas a jóvenes para el alquiler, una vez garantizada su financiación.

Hoy por hoy, que tengamos conocimiento, dicho convenio no se ha suscrito, lo cual, supone que la financiación aludida, sea una mera previsión, y además que en función de la fecha en que pudiera publicarse la convocatoria, pueda no ser previsible que puedan concederse íntegramente las ayudas durante el ejercicio presupuestario que corresponda a la anualidad de renta.

CUARTA.- Consideración General

Se indica en el preámbulo, que la experiencia de convocatorias anteriores ha puesto de manifiesto la dificultad que han tenido las personas

interesadas en la cumplimentación de formularios y en facilitar a la administración autonómica competente los datos requeridos con la adecuada precisión, de ahí que se opte por obtener la información del solicitante, tanto documental como a través de otras plataformas de la administración, al inicio del procedimiento con el fin de que quede verificada desde el primer momento. Ello se valora asimismo de forma positiva.

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 la base segunda relativa al régimen jurídico, que consideramos acertada por su carácter aclaratorio sobre la normativa de referencia

SEXTA.- Al Preámbulo

Se solicita se mencione el cumplimiento del trámite de audiencia al Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía en el Preámbulo de la norma, 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.- A la Base primera. Objeto

En el apartado 1, se diferencian dos programas, en cuanto a su procedimiento y financiación, por tratarse de dos programas estatales. A

saber: la ayuda general a personas con ingresos limitados y a mayores de 65 años, y la ayuda a jóvenes.

En relación a esta última, debería indicarse la edad, o la horquilla de edad para tal consideración de persona joven, aclarando así y delimitando a los posibles beneficiarios de las ayudas.

OCTAVA.- A la Base tercera. Persona beneficiaria

A fin de aportar mayor claridad a la norma que nos ocupa, debería referir la norma a jóvenes y mayores como posibles beneficiarios de las subvenciones.

NOVENA.- A la Base cuarta. Unidad de Convivencia

Se indica en el apartado 1 que en ningún caso una misma persona podrá formar parte de dos unidades de convivencia distintas, extremo que nos parece acertado, pero a priori difícilmente controlable por la administración, cuando se pudiera tratarse de personas en proceso de regularización en nuestro país, o en situaciones asimilables.

En el apartado 2, párrafo segundo, de la citada base se indica que “Cuando en el certificado de empadronamiento aparezcan miembros no incluidos en la solicitud, y no se subsane su cumplimentación, se entenderá desistida la solicitud, salvo que se acredite haber solicitado la baja en el padrón municipal o no disponer del derecho de uso de la vivienda”.

Al respecto, entendemos necesario que se determine la forma y plazo para subsanar, o bien que se diga expresamente que se subsanará conforme al trámite recogido en la base décimo quinta de las bases reguladoras.

Por otro lado debería aclararse el apartado 3, en el que se dispone que las personas titulares del contrato de arrendamiento distintas de la persona beneficiaria, deberán constar como miembros de la unidad de convivencia y figurar como tales en la solicitud, salvo que se acrediten documentalmente la no atribución del derecho de arrendamiento.

DÉCIMA.- A la Base Quinta. Requisitos

En la letra f), se dispone que los miembros de la unidad de convivencia no dispondrán del pleno dominio o de algún derecho de uso sobre otra vivienda. Desde este Consejo, se interesa que este requisito, se acredite documentalmente, o se declare de forma responsable por todos y cada uno de dichos miembros.

Por lo que refiere al apartado 2, en el que se indica quienes no pueden obtener la condición de beneficiario, y siendo conscientes de que pudiera ser reiterativo, se interesa, que en vez de realizar una remisión al art. 13. 2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, se desglosen todas las causas:

a) Haber sido condenadas mediante sentencia firme a la pena de pérdida de la posibilidad de obtener subvenciones o ayudas públicas o por delitos de prevaricación, cohecho, malversación de caudales públicos, tráfico de influencias, fraudes y exacciones ilegales o delitos urbanísticos.

b) Haber solicitado la declaración de concurso voluntario, haber sido declarados insolventes en cualquier procedimiento, hallarse declarados en concurso, salvo que en éste haya adquirido la eficacia un convenio, estar sujetos a intervención judicial o haber sido inhabilitados conforme a la Ley 22/2003 de 9 de julio, Concursal, sin que haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso.

c) Haber dado lugar, por causa de la que hubiesen sido declarados culpables, a la resolución firme de cualquier contrato celebrado con la Administración.

d) Estar incurso la persona física, los administradores de las sociedades mercantiles o aquellos que ostenten la representación legal de otras personas jurídicas, en alguno de los supuestos de la Ley 3/2015 de 30 de marzo, reguladora del ejercicio del alto cargo de la Administración General del Estado, de la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas, o tratarse de cualquiera de los cargos electivos regulados en la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General, en los términos establecidos en la misma o en la normativa autonómica que regule estas materias.

e) No hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o frente a la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, en la forma que se determine reglamentariamente.

f) Tener la residencia fiscal en un país o territorio calificado reglamentariamente como paraíso fiscal.

g) No hallarse al corriente de pago de obligaciones por reintegro de subvenciones en los términos que reglamentariamente se determinen.

h) Haber sido sancionado mediante resolución firme con la pérdida de la posibilidad de obtener subvenciones conforme a ésta u otras leyes que así lo establezcan.

i) No podrán acceder a la condición de beneficiarios las agrupaciones previstas en el artículo 11.3, párrafo segundo cuando concurra alguna de las prohibiciones anteriores en cualquiera de sus miembros.

j) Las prohibiciones de obtener subvenciones afectarán también a aquellas empresas de las que, por razón de las personas que las rigen o de otras circunstancias, pueda presumirse que son continuación o que derivan, por transformación, fusión o sucesión, de otras empresas en las que hubiesen concurrido aquéllas.

UNDÉCIMA.- A la Base Sexta. Determinación de Ingresos. IUC

Se solicita una redacción menos farragosa de la base de referencia, dado que resulta complicada de leer y entender.

DUODÉCIMA.- A la base séptima, apartado 4. Cuantía de la ayuda, periodo y gasto subvencionable.

En relación al periodo subvencionable, el art 16 del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 recoge que *“La ayuda se concederá a los beneficiarios por el plazo de tres años. No obstante, siempre que haya razones que lo justifiquen, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder esta ayuda por plazo inferior a tres años...”*

Dicho lo anterior, de la lectura del precepto no queda claro si se trata de convocatorias anuales, siendo el periodo subvencionable un año, por lo que habría que concurrir a la convocatoria todos los años para abarcar el periodo establecido en el Plan Estatal, o bien se dispone que se harán convocatorias anuales pero la resolución de concesión comprenderá un periodo subvencionable de tres años, que parece ser más acorde con lo recogido en el art. 16 del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

En función de lo expuesto, y atendiendo a que entendemos que hubiese sido más conveniente que se concediese por tres años y que cada año hubiese que presentar justificación de seguir reuniendo los requisitos que motivaron la concesión, máxime teniendo en cuenta que se prevé en la convocatoria la modificación de la resolución si se modifican las circunstancias que motivaron la misma, se solicita aclaración respecto al periodo subvencionable. Así mismo en el caso de que la comunidad autónoma haya optado por conceder la ayuda por un periodo inferior a tres años, debe justificarlo en la exposición de motivos.

DECIMOTERCERA. - A la base décima. 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 con las entidades colaboradoras deban ser públicos, por tanto, debe incluirse en el precepto dicho extremo.

Por otro lado, y en relación al apartado 5, 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 sería más correcto indicar, *siempre que así haya sido indicado en la solicitud de la ayuda*, y por tanto incluir dicho extremo en la solicitud. También se considera necesario que en el recibo que dicha entidad emita al inquilino y beneficiario de la ayuda, se indique de forma desglosada el importe de la renta total, el importe de la ayuda concedida y la cantidad a ingresar.

DECIMOCUARTA. - A la base vigésima. Abono y justificación del pago. Medidas de garantía.

En relación al apartado segundo relativo al abono de la subvención se indica que el abono de la ayuda se realizará una vez acreditado el pago de la

renta del alquiler del periodo que corresponda, indicando después en su párrafo segundo que:

“El primer abono se realizará para el conjunto de las mensualidades vencidas en el momento de la resolución que hayan sido justificadas, los abonos posteriores se realizarán una vez justificadas nuevas mensualidades agrupándose los pagos por periodos semestrales, sin perjuicio de que por razones justificadas pueda acortarse este periodo, previa comprobación del que el contrato sigue vigente según los datos que consten en el registro de depósito de fianzas”.

Al respecto, no entendemos adecuado, dada la finalidad de la ayuda, que los abonos se efectúen previa justificación del pago de la renta. Atendiendo a la especial situación del colectivo al que van dirigidas, exigir la justificación previa, resulta contradictorio con el objeto de la ayuda, por ello proponemos, para que realmente sirva para hacer frente al pago del alquiler, que se habilite un procedimiento que permita el abono de forma anticipada de las mensualidades, sin perjuicio de su posterior justificación, de forma que de no ser justificadas se suspenda la ayuda hasta su preceptiva justificación, o bien se inicie procedimiento de reintegro. Dicho lo anterior no cabe por tanto la acumulación de los pagos por periodos semestrales, y por supuesto han de ser respetados escrupulosamente los plazos para emitir la resolución y no caer en los errores del pasado.

DECIMOQUINTA. - A la base vigésimo primera. Reintegro.

Se solicita la aclaración del último inciso del apartado 3, en el que se indica, que no se imputarán intereses cuando la causa del reintegro no se derive de un incumplimiento de la persona beneficiaria.

En cuanto al apartado 4, relativo a la incoación, instrucción y la resolución del procedimiento de reintegro, consideramos necesario un mayor desarrollo respecto a qué órganos son los competentes para la incoación, instrucción y resolución del procedimiento de reintegro.

DECIMOSEXTA. - A la base vigésimo segunda. 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.

DECIMOSÉPTIMA. - 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 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.

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 en régimen de concurrencia no competitiva, de ayudas para el alquiler de vivienda habitual a personas de especial vulnerabilidad, con ingresos limitados y a jóvenes, 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.

Consejo de las personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía

Plaza Nueva nº4 1ª planta. 41071 SEVILLA. Tfnos: 671563285-671563914
www.consejoconsumidoresandalucia.es ccu.csalud@juntadeandalucia.es
