

**A LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

Sevilla, a 17 de septiembre de 2019

**INFORME DEL CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y  
USUARIAS DE ANDALUCÍA AL PROYECTO DE ORDEN POR LA QUE SE  
REGULAN LAS ÁREAS DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA EN  
LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA Y SE APRUEBAN LAS  
BASES REGULADORAS PARA LA CONCESIÓN DE SUBVENCIONES EN  
LAS MISMAS**

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, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, 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 regulan las Áreas de Regeneración y Renovación Urbana en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se aprueban las Bases Reguladoras para la concesión de subvenciones en las mismas, y ello en base a las siguientes:

**ALEGACIONES**

**PRIMERA.- Consideración general.**

Desde este Consejo valoramos la oportunidad de la norma por cuanto su objetivo es la regulación de las Áreas de Regeneración y Renovación Urbana

en la Comunidad Autónoma de Andalucía, sin embargo subrayamos la tardanza en acometer dicha regulación, cuya previsión figura en la propia Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, donde se establece que las Administraciones Públicas andaluzas podrán delimitar áreas de rehabilitación integral de barrios y centros históricos, como instrumento para la puesta en marcha de programas y fórmulas de gestión específicos que sirvan de impulso a los procesos de rehabilitación de ámbitos urbanos.

Entendemos se debería haber abordado una normativa en ese sentido con anterioridad, sin perjuicio de que, a nivel estatal, el Real Decreto 106/2018, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 contemple actuaciones en esa línea y sea necesario establecer un procedimiento en Andalucía a tal fin.

## **SEGUNDA.- Consideración general.**

Por otro lado, se indica que quedan incluidos dentro del ámbito de dichas medidas los supuestos de infravivienda y chabolismo. En este sentido debemos manifestar que el aún vigente Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 encomendaba al Observatorio de la Vivienda, órgano creado por el mismo plan, la elaboración del denominado Mapa urbano de la Infravivienda en Andalucía, con el objeto de conocer la situación y poner en marcha el programa específico previsto en el propio plan.

Si bien a fecha de hoy no se ha efectuado dicho mapa, ni por tanto se ha puesto en marcha el programa específico para ello, entendemos acertada la inclusión de estas actuaciones, que además tienen cabida en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2022, todo ello con independencia de la necesidad de que dicho mapa se elabore y se incluyan programas específicos al respecto en el nuevo plan de vivienda.

### **TERCERA.- Consideración general.**

Este Consejo valora negativamente que no se haya remitido el proyecto normativo objeto de informe acompañado de la correspondiente memoria económica y justificativa, lo que hubiese sido conveniente a fin de poder realizar un mejor análisis del texto en su conjunto, así como un mayor conocimiento de su impacto económico y social.

### **CUARTA.- Al artículo 2, Requisitos para la delimitación de Áreas de Regeneración y Renovación Urbana.**

En el apartado 2 del precepto se hace referencia al Padrón municipal de 1 de enero de 2018, entendemos que dichos datos deberían actualizarse a 2019 en la medida de lo posible, dado que la delimitación de Áreas de Regeneración y Renovación Urbana se circunscribe a municipios con población superior a 50.000 habitantes, siendo por tanto importante el dato del padrón.

### **QUINTA.- Al artículo 3, Actuaciones en Áreas de Regeneración y Renovación Urbana.**

En el apartado 3 del precepto, párrafo 2º, se indica lo siguiente:

“El presupuesto de las obras no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan. El coste de los certificados, informes y proyectos técnicos tampoco podrán superar los precios medios del mercado”.

Al respecto, consideramos que el concepto “costes medios de mercado” es indeterminado, por lo que debería ser acotado en base a criterios más concretos y objetivos.

**SEXTA.- Al artículo 6. Contenido y efectos de la delimitación de Áreas de Regeneración y Renovación Urbana.**

Sobre lo dispuesto en el apartado 1 a) este Consejo estima conveniente sustituir la expresión “podrá complementarse” por “deberá complementarse”, en aras a un más fácil acceso a la información cartográfica necesaria, y en concordancia con lo dispuesto en el apartado 7a) del artículo 7.

**SÉPTIMA.- Al artículo 6. Contenido y efectos de la delimitación de Áreas de Regeneración y Renovación Urbana.**

Para mayor seguridad jurídica, en el epígrafe b) del apartado 1, se solicita la eliminación de la expresión “en su caso”, o en su defecto, se clarifique en qué supuestos ha de incorporarse los criterios de priorización en el acuerdo de delimitación de Áreas y en cuáles no.

**OCTAVA.- Al artículo 7. Solicitudes de delimitación y documentación adjunta.**

En relación al apartado 7 b) 4º, este Consejo interesa un mayor desarrollo de su contenido, debiendo el proyecto normativo citar, aún a título de ejemplo, las posibles actuaciones a realizar por el Ayuntamiento, para integrar la participación ciudadana en el definición y desarrollo de las actuaciones en el Área de Regeneración y Renovación Urbana, cuya descripción detallada ha de figurar en la memoria-programa a la que se hace referencia.

## **NOVENA.- Al artículo 11. Acuerdo de delimitación de Área de Regeneración y Renovación Urbana.**

En cuanto al apartado 2, se solicita el acortamiento del plazo máximo de seis meses para dictar y publicar la Orden por la que se acuerde la delimitación de Área de Regeneración y Renovación Urbana, máxime teniendo en cuenta que estas actuaciones se enmarcan dentro del horizonte temporal del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Por otra parte, la determinación de los efectos del silencio administrativo debe venir acompañada de la advertencia de la obligación de la Administración de resolver de forma expresa y motivada.

## **DÉCIMA.- Al artículo 13. Convenios de Colaboración.**

En cuanto al apartado 4, este Consejo propone la sustitución de la expresión “podrá acordar dejar sin efecto” por “acordará dejar sin efecto”, entendiéndose que si no se produce la firma del Convenio por causa imputable al Ayuntamiento la actuación por parte de la Administración autonómica ha de ser imperativa y no potestativa.

Por otro lado, deberían señalarse en la norma los efectos y consecuencias jurídico-administrativas que corresponderían a una demora en la firma por causa imputable a la Consejería competente en materia de vivienda.

Finalmente, debería preverse en el precepto que dichos convenios sean públicos, una vez firmados.

### **UNDÉCIMA.- Al Anexo I. Base tercera. Entidades y personas beneficiarias**

En relación al contenido del apartado 4, consideramos que en el caso de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios el destino de las subvenciones ha de estar muy limitado cuando vaya a revertir directamente en locales comerciales o predios de otros usos compatibles, puesto que el fin prioritario de las mismas debe ser la vivienda. Por ello, el supuesto aludido debería contemplarse en la norma como una excepcionalidad, determinando además los supuestos concretos en los que sería aplicable.

### **DUODÉCIMA.- Al Anexo I. Base quinta. Requisitos para la obtención de las subvenciones.**

El apartado 2.d 1º establece como condición del edificio de tipología residencial colectiva que, al menos, el 50% de las viviendas, constituyan el domicilio habitual y permanente de las personas residentes en el momento de solicitar las subvenciones reguladas en estas bases.

Al respecto, y dado que entendemos deben primar las ayudas a las viviendas destinadas a domicilio habitual, dicho porcentaje debería ser mayor, por lo que se solicita expresamente su incremento.

Así mismo no se establece ninguna limitación a la facultad de disposición dirigida a garantizar el destino como vivienda habitual y permanente de sus ocupantes, sobre las viviendas que conforman dicho edificio objeto de rehabilitación. Debería haberse valorado esta situación, y en consecuencia establecido algún mecanismo que limitase la libertad de disposición de los titulares de las viviendas que conforman la comunidad una vez sometido el edificio a rehabilitación, puesto que puede verse afectada la finalidad última de la norma que es no es otra que garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada.

**DECIMOTERCERA.- Al Anexo I. Base quinta. Requisitos para la obtención de las subvenciones.**

El apartado 2.d 3º indica que al menos un 70% de la superficie construida sobre rasante, excluida la parte baja o plantas inferiores si tiene o tienen otros usos compatibles, tengan uso residencial de vivienda. Entendemos que atendiendo al tipo de ayuda y a la finalidad de la misma este porcentaje ha de ser mayor.

**DECIMOCUARTA.- Al Anexo I. Base quinta. Requisitos para la obtención de las subvenciones.**

En cuanto al apartado 3 d) 3º se solicita un mayor desarrollo del texto, estableciendo el contenido mínimo que ha de conformar el proyecto de participación ciudadana al que se hace alusión.

**DECIMOQUINTA.- Al Anexo I. Base sexta. Conceptos subvencionables.**

Sobre el apartado 5 b) 5º se interesa incorporar como actuación subvencionable instalación de contadores de agua individuales o divisionarios en sustitución de contadores colectivos que existan en edificios de viviendas de tipología residencial colectiva, por su impacto medioambiental y ahorro en el consumo de agua.

**DECIMOSEXTA.- Al Anexo I. Base séptima. Presupuesto protegible.**

En relación al apartado 2, se reitera lo expuesto con anterioridad respecto a considerar indeterminada la expresión “costes medios de mercado”, debiendo acotarse en base a criterios más concretos y objetivos.

**DECIMOSÉPTIMA.- Al Anexo I. Base octava. Tipo y cuantías de las subvenciones.**

Este Consejo considera que las ayudas previstas deberían incrementarse con carácter general, puesto que de lo contrario, las actuaciones podrían resultar poco viables en casos de mayor vulnerabilidad socioeconómica. Por otra parte debería preverse la actualización anual de las cuantías conforme al IPC o índice referencia legalmente aplicable.

#### **DECIMOCTAVA.- Al Anexo I. Base novena. Limitaciones presupuestarias y control.**

Desde este Consejo no podemos dejar de señalar, tal y como lo venimos haciendo en otros informes relativos a bases reguladoras para convocatorias de subvenciones, que posibilitar que el órgano convocante pueda dejar sin efecto las convocatorias cuando aún no hayan sido objeto de resolución de concesión, por razones de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, genera inseguridad jurídica. En ese sentido, deberían venir acompañadas de los instrumentos financieros y recursos económicos que garanticen su viabilidad, tanto en lo que se refiere a las asignaciones presupuestarias en el ámbito de la Comunidad Autónoma como a los compromisos derivados del Estado.

#### **DECIMONOVENA.- Al Anexo I. Base undécima. Entidades colaboradoras.**

En el apartado 2 del precepto se establece que no podrán obtener la condición de entidad colaboradora aquellos ayuntamientos en los cuales concurra alguna de las circunstancias indicadas en el art. 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de subvenciones.

En este sentido, y de conformidad con lo recogido en el art. 13. 3 del proyecto de orden relativo a Convenios de colaboración, ha de incluirse también el art

116 del texto refundido de la Ley General de Hacienda Pública de la Junta de Andalucía.

#### **VIGÉSIMA.- Al Anexo I. Base décimo cuarta. Solicitudes.**

El apartado 4 de la base dispone que en la fase de presentación de solicitudes, la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos queda sustituida por la declaración responsable con el compromiso de ser aportada en el trámite de audiencia. Al respecto, esta Organización considera necesario que se incluya el siguiente texto:

*“... sin perjuicio de comprobación posterior por la Administración correspondiente en un momento posterior en el procedimiento y anterior a la resolución de concesión”.*

#### **VIGESIMOPRIMERA.- Al Anexo I. Base vigésimo tercera. Resolución.**

En cuanto al apartado 2, se solicita el acortamiento del plazo máximo de seis meses para resolver y publicar la resolución del procedimiento, en beneficio de las entidades y personas beneficiarias.

Por otra parte, la determinación de los efectos del silencio administrativo debe venir acompañada de la advertencia de la obligación de la Administración de resolver de forma expresa y motivada.

#### **VIGESIMOSEGUNDA.- Al Anexo I. Base vigésimo cuarta. Notificación y publicación.**

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 y surte iguales efectos. Desde este Consejo entendemos que no 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.

**VIGESIMOTERCERA.- Al Anexo I. Base vigésimo sexta. Modificación de la resolución de concesión.**

Reproducimos lo señalado en la alegación DECIMOCTAVA, que hacemos extensivo a la causa de modificación de resolución de concesión.

**VIGESIMOCUARTA.- Al Anexo I. Base vigésimo séptima. Obligaciones de las entidades beneficiarias.**

En el apartado 2 c) se solicita que en la norma se indique cual es el plazo límite del periodo de elegibilidad establecido en el Programa Operativo del Fondo Europeo de Desarrollo Regional 2014-2020, para mayor claridad y comprensión de la misma.

**VIGESIMOQUINTA.- Al Anexo I. Base vigésimo octava. Forma y secuencia del pago.**

Se valora negativamente la ausencia de plazos a lo largo del texto de la Base de referencia, siendo necesario su establecimiento en los distintos trámites administrativos que se contemplan, y sin lugar a dudas, en el trámite que afecta a los abonos de los importes por parte del Ayuntamiento a las entidades y personas beneficiarias (apartado 3).

**VIGESIMOSEXTA.- Al Anexo I. Base trigésima. Reintegro.**

Se estima conveniente se defina con mayor precisión qué se entiende por causa justificada, a los efectos de lo previsto en el apartado 1.j) en aras de una

mayor seguridad jurídica ante un supuesto que conlleva un grave perjuicio para las entidades y personas beneficiarias.

Por lo expuesto, procede y,

**SOLICITAMOS A LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO:** Que habiendo presentado este escrito, se digne admitirlo, y tenga por emitido informe sobre el Proyecto de Orden por la que se regulan las Áreas de Regeneración y Renovación Urbana en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones en las mismas, 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.