

**INFORME CPCUA Nº 42/2018**

**A LA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA  
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 SELECCIÓN, EN  
RÉGIMEN DE CONCURRENCIA COMPETITIVA, DE ACTUACIONES DE  
FOMENTO DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN ALQUILER EN ANDALUCÍA, Y  
LA CONCESIÓN DE LAS CORRESPONDIENTES SUBVENCIONES.**

Sevilla, a 29 de octubre de 2018

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 selección, en régimen de concurrencia competitiva, de actuaciones de fomento del parque de viviendas en alquiler en Andalucía, y la concesión de las correspondientes subvenciones, y ello en base a las siguientes:

## ALEGACIONES

### **PRIMERA.- Consideración general.**

Con independencia de que la norma da respuesta a un imperativo legal, el preámbulo de la misma se ciñe a enumerar el conjunto de disposiciones legales que vienen a justificar la existencia del programa, pero no se efectúa una exposición de cómo se encuentra la sustitución actual de la vivienda pública en alquiler en Andalucía para justificar tanto la necesidad de la medida, su repercusión y como ello va a redundar en una ampliación del parque de viviendas público destinado al alquiler en nuestra comunidad. Por tanto echamos en falta que no se se hayan dedicado unas líneas a delimitar la situación.

### **SEGUNDA.- Consideración General.**

Este Consejo considera que hubiera sido conveniente para un mejor estudio de la norma y de su repercusión respecto a la consecución del objetivo de la misma -ampliar el parque de vivienda pública en alquiler-, que la norma hubiera venido acompañada de una memoria económica, así como de los formularios de solicitud, tal y como hemos señalado en otras ocasiones respecto a otras normas similares.

### **TERCERA.- Consideración General**

Es necesario destacar la excesiva remisión normativa a lo largo del texto que dificulta la comprensión del mismo, es por ello que entendemos necesario que se valore el reproducir el contenido de algunos preceptos en la medida que

sea posible.

#### **CUARTA.- Consideración General.**

En diferentes preceptos de la norma se hace referencia a la existencia de Plan Municipal de Vivienda en la localidad donde se va a llevar a cabo la actuación. Así se hace referencia a ello en la base octava relativa a las solicitudes, en la base novena relativa a la documentación que acompaña a la solicitud y en la décimo primera relativa a los criterios objetivos para la concesión de la subvención.

Respecto a ello cabe criticar la inclusión de tal requisito, sobre todo en la base décimo primera en la cual aquellas actuaciones que se vayan a desarrollar en una localidad donde se cuente con Plan Municipal de Vivienda contarán con mayor número de puntos que aquellas que se vayan a desarrollar en localidades que no lo tengan.

Atendiendo a que en la actualidad existen aun municipios en los cuales no existe Plan de Vivienda Municipal, entendemos que considerar como criterio de priorización o como condición el que el municipio en donde se desarrolle la actuación cuente con Plan Municipal de Vivienda, en los términos recogidos en el artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, resulta desproporcionado pues traslada el incumplimiento de las obligaciones de los Ayuntamientos a los posibles y potenciales beneficiarios de las medidas que verán como sus solicitudes alcanzan menor puntuación que otras por dicho motivo, con independencia de la repercusión que la actuación que propongan tenga en relación al municipio correspondiente.

#### **QUINTA.- Al Preámbulo.**

Como se viene reiterando ante esta Consejería, interesamos que expresamente se mencione el cumplimiento del trámite de audiencia al Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarías 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. Aún 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.

Por otro lado, se indica que atendiendo a la especial naturaleza de las actuaciones subvencionables y de las entidades promotoras no se incorporan los criterios de valoración recogidos en el art. 15.2 del Reglamento de los Procedimientos de Concesión de Subvenciones de la Administración de la Junta de Andalucía, a excepción de la letra d). Entendemos que este caso es necesario que también se incorpore el apartado a) de dicho precepto *“La ponderación del grado de compromiso medioambiental de las personas solicitantes, en atención a las actividades subvencionables,…”* y que por tanto sea incluido entre los criterios objetivos para la concesión de la subvención.

#### **SEXTA.- A la Base reguladora primera. Objeto.**

En el apartado segundo del precepto se interesa la corrección del error contenido en el plazo temporal del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, ya que se indica 2016-2010 cuando su vigencia correcta es 2016-2020.

En relación al apartado tercero, entendemos necesario que al igual que se establece que la adscripción a estos programas supone la obligación de mantener el régimen de alquiler o cesión del uso durante el plazo de 25 años en el caso del Programa incluido en el Plan de Vivienda 2018-2021 del Estado, que se incluya el plazo en el caso de tratarse del programa contenido en el Plan de Viviendas y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

#### **SÉPTIMA.- A la Base reguladora cuarta. Requisitos.**

Respecto al apartado 1. a) de la indicada base reguladora se interesa que se subsane el error de remisión que se contiene en el mismo, resultando que cuando se hace referencia al apartado 1ª de la base primera debe referirse al apartado 2,a de dicha base. En el mismo sentido respecto a apartado 1,b donde debe indicarse 2,b.

En relación al apartado 1.c) por parte de este Consejo se considera necesario que se concreten que tipo de servicios son los que el inquilino debe abonar junto con la renta, con objeto de clarificar cuales son dichas cantidades.

Así mismo en el apartado e) debería aclararse la fecha a partir de la cual deben tener fecha de inicio las actuaciones, atendiendo a la fecha en la cual será publicada la orden.

En relación al apartado k) del precepto se interesa se haga referencia a la norma concreta que establece la clasificación energética.

Por último, y en relación al apartado l), se hace referencia a la necesidad de que se haya firmado un acuerdo tanto con el ministerio como con el ayuntamiento para poner en marcha las actuaciones. Consideramos necesario la fijación de un plazo determinado para la firma de los convenios con los ayuntamientos, ya que entendemos que el convenio con el ministerio es al que se hace referencia en el exposición de motivos firmado en julio de 2018, aunque de no ser así debería ser especificado en la norma y fijar también plazo para ello.

**OCTAVA.- A la Base reguladora séptima. Régimen de concesión y órganos competentes.**

En relación al apartado 3 del precepto nos reiteramos en lo iniciado en la alegación anterior respecto a lo convenios que son necesarios suscribir.

**NOVENA.- A la Base reguladora octava. Solicitudes.**

Desde este Consejo interesamos que se añada en el apartado 5, como documento que ha de aportarse a la solicitud, una declaración responsable en el caso de que haya percibido otras ayudas, aunque éstas sean compatibles con la que se regula en la presente orden.

En relación a la letra d) del apartado 5 que debiera ser f) dado el orden alfabético del listado, entendemos necesario que se aclare indicando que en la solicitud debe hacerse mención a si se han presentado varias solicitudes y de

ser así habrá que indicar la prioridad que la misma tiene respecto del resto de solicitudes presentadas.

**DÉCIMA.- A la Base reguladora novena. Documentación que acompaña a la solicitud.**

En el apartado 1. c) del precepto se indica que junto con la solicitud debe presentarse la licencia de obras o documento que habilite para las construcción de las mismas, o en otro caso cédula urbanística y compromiso de aportarlo en el periodo de alegaciones o en el plazo establecido en la base décima.

En este sentido entendemos que el precepto es confuso, y que lo correcto debería ser que se aportase siempre la licencia correspondiente, si se dispone de ella, y en el caso de no ser así solicitud registrada de la misma.

Así mismo interesamos que se añada entre dicha documentación, que se aporte declaración responsable de que la entidad solicitante se encuentra al corriente en sus obligaciones fiscales y de seguridad social.

**UNDÉCIMA.- A la Base reguladora décimo primera. Criterios objetivos para la concesión de la subvención.**

En consonancia con lo indicado en el preámbulo en relación al art. 15.2 del Reglamento de los Procedimientos de Concesión de Subvenciones de la Administración de la Junta de Andalucía, interesamos que se incorpore como criterio el apartado a) de dicho precepto *“La ponderación del grado de*

*compromiso medioambiental de las personas solicitantes, en atención a las actividades subvencionables,...”.*

**DUODÉCIMA.- A la Base reguladora décimo segunda. Audiencia, propuesta definitiva de resolución, acuerdos de financiación.**

En relación al apartado 3 consideramos necesario la fijación de un plazo para la firma de los convenios que alude el precepto.

**DÉCIMO TERCERA.- A la Base reguladora décimo tercera. Resolución definitiva.**

No entendemos suficientemente justificado que el plazo de resolución sea el máximo de seis meses por lo que se propone su acortamiento a 3 meses.

**DÉCIMO CUARTA.- A la Base reguladora décimo cuarta. Notificación y publicidad.**

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 y surte iguales efectos. Desde éste Consejo entendemos que en relación a las empresa de economía social, organizaciones no gubernamentales y las declaradas de utilidad pública 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.

**DÉCIMO QUINTA.- A la Base reguladora décimo sexta. Limitaciones presupuestarias y control, estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.**

Respecto a lo dispuesto en dicho precepto en relación a que la concesión de la ayuda estará condicionada por las disponibilidades presupuestarias existentes en cada ejercicio, consideramos que el Programa debe venir acompañado de los instrumentos financieros y recursos económicos que lo hagan viable, tanto en lo que se refiere a las correspondientes asignaciones presupuestarias en el ámbito de la comunidad autónoma, como a los compromisos derivados del Estado y la comunidad.

**DÉCIMO SEXTA.- A la Base reguladora décimo séptima. Abono, modificación y justificación del pago. Medidas de garantías.**

En relación al apartado 2 es conveniente que se indique un plazo para resolver la situación que se produce cuando es el promotor de la actuación quien insta al órgano instructor la modificación de la resolución de concesión motivada por una modificación en el proyecto de obras cuando ello supone una disminución de la superficie de las viviendas y por tanto ello repercute en la cuantía de la ayuda.

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 selección, en régimen de concurrencia competitiva, de actuaciones de fomento del parque de viviendas en alquiler en Andalucía, y la concesión de las correspondientes subvenciones, 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