

INFORME CCUA Nº 23 /2008

A LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Sevilla a 16 de junio de 2008

INFORME DEL CONSEJO DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS DE ANDALUCÍA AL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN CONCERTADO DE VIVIENDA Y SUELO 2008-2012

El Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, en ejercicio de la función que le reconoce el Decreto 58/2006 de 14 de marzo de 2006, ante la Consejería de Vivienda y Ordenación del Teritorio comparece y como mejor proceda,

EXPONE

Que por medio del presente escrito procedemos a evacuar informe respecto del Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, y ello en base a las siguientes:

ALEGACIONES

PRIMERA: Consideración General.

Desde este Consejo tenemos que hacer una previa valoración sobre la importancia del proceso iniciado para abordar con celeridad la elaboración del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, considerando necesario que se haga en un proceso abierto y dialogado con los agentes sociales afectados entre los que las federaciones de consumidores y usuarios jugamos un papel esencial, tal y como se reconoce expresamente en el documento de apoyo al

Pacto por la Vivienda suscrito por las federaciones de consumidores y usuarios más representativas de Andalucía.

Por ello, se valora especialmente la oportunidad de la participación de las Federaciones de Consumidores y Usuarios en el proceso de elaboración del Plan Concertado de Vivienda y Suelo por cuanto que se está dando cumplimiento a uno de los compromisos asumidos en el Acuerdo para la efectividad del Pacto por la Vivienda en Andalucía, suscrito entre la Junta de Andalucía y las Federaciones de Consumidores andaluzas, cual es la colaboración activa en la elaboración de propuestas normativas que se redacten en desarrollo del Pacto por la Vivienda en Andalucía, entre las que se encuentran los Planes Andaluces de Vivienda y Suelo.

Para que sea un Plan eficaz debe existir una participación efectiva de los agentes económicos y sociales. Los destinatarios de todas estas políticas de vivienda y urbanismo son los ciudadanos. Su participación es fundamental porque estas materias tienen un interés público. Por tanto, los mecanismos clave son información, participación y publicidad, que además deben ir necesariamente unidos.

SEGUNDA: Consideración General.

El borrador del Plan Concertado, según considera esta Federación, contiene un conjunto de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo con la finalidad de facilitar el acceso a la vivienda a determinados colectivos con recursos económicos bajos, que no va a constituir propiamente el desarrollo del derecho a una vivienda digna y adecuada, reconocido en el artículo 47 de la constitución española, sino que va destinado a procurar dar solución a determinadas situaciones que, deben ser atendidas de manera urgente y en este sentido analizamos el borrador. Su contenido se adapta al Pacto Andaluz por la Vivienda de impulsar las actuaciones que faciliten en mayor medida al acceso a la vivienda de los hogares con menos ingresos y teniendo en cuenta la distribución orientativa del pacto, cuyo mayor número de viviendas protegidas van destinadas a facilitar viviendas para familias con ingresos entre 1 y 2,5 veces el IPREM, por ello valoramos positivamente el

borrador ya que camina en el cumplimiento de las orientaciones de las actuaciones suscritas en el Pacto.

Como valoración general el borrador del Plan amplía las ayudas necesarias, no recogidas en anteriores planes andaluces para que los esfuerzos de los adquirentes se limiten a unos porcentajes asumibles sobre su renta y ello nos parece positivo, a su vez nos parece también positivo que así se manifieste expresamente en el Plan. Pero del cumplimiento de todo lo anterior nos preocupa las asignaciones presupuestarias ya que ésta debe ser acorde con los mismos.

TERCERA: Consideración General.

En cuanto al contenido general del borrador del Plan Concertado de Vivienda y Suelo en Andalucía 2008-2012, sin perjuicio de las consideraciones puntuales que se realicen particularmente de las actuaciones protegidas que contiene el mismo, entendemos positiva la incorporación de nuevos programas en materia de vivienda y suelo y la mayor relevancia que se le da a determinadas actuaciones en este nuevo plan, con el objetivo de facilitar a los ciudadanos las medidas necesarias para el acceso a una vivienda protegida digna y adecuada. En ese sentido, destaca el programa de fomento de la adquisición de vivienda desde el alquiler, el programa relativo a Viviendas Protegidas en Alquiler con Opción a Compra, las medidas de fomento del arrendamiento del parque residencial desocupado, el programa destinado a la Rehabilitación individualizada de viviendas, las actuaciones sobre Viviendas de Titularidad Pública y las ayudas a la gestión pública urbanística, entre otros.

No obstante, existiendo una clara apuesta por la intervención pública en materia de vivienda y suelo, ésta debe llevarse a cabo con la decidida y contundente puesta en marcha de los instrumentos y herramientas necesarios para garantizar el derecho a la vivienda, a través de políticas de vivienda y suelo, en coordinación con la Administración Central y Local, la concurrencia de la iniciativa privada y el apoyo de los agentes sociales y económicos más representativos, así como de las organizaciones representativas de los consumidores y usuarios en Andalucía.

CUARTA: Consideración General.

El Pacto Andaluz por la Vivienda destaca que el proceso de concertación del nuevo Plan Concertado de Vivienda y Suelo, deberá partir del análisis y evaluación del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003/2007, para continuar impulsando las medidas que se hayan demostrado que hayan sido las más efectivas. Este Consejo echa en falta un análisis que vaya más allá de un simple resumen porcentual breve, que al menos es la información que se nos ha trasladado del cumplimiento de los objetivos del mencionado Plan.

Los datos que se nos han proporcionado de dicho cumplimiento se resume en veinte folios, conteniendo cada folio un cuadro con porcentajes, reflejando en materia de vivienda que se ha cumplido más del 100% y de suelo el 84,49%, contabilizando como cumplimiento del Plan que todas o la mayoría de las actuaciones están en calificaciones provisionales o en el proceso de adjudicaciones de obra y firma de convenios.

Por ello, es necesario un diagnóstico más claro del impacto del Plan y qué porcentaje de viviendas se han incorporado al mercado ya terminadas y entregadas. Y respecto a las actuaciones en materia de suelo, ¿qué porcentaje de disponibilidad de suelo se ha conseguido para destinarlo a vivienda protegida?, ¿cuáles son los acuerdos y convenios suscritos con base a la cooperación y coordinación entre los agentes públicos y privados? Y por otro lado, ¿cómo ha influido el cumplimiento de los objetivos del Plan en la moderación de los precios libres?, ¿en qué medida ha mejorado la calidad de vivienda protegida?, ¿disminución de porcentaje de personas con necesidad de vivienda?, ¿transparencia en las adjudicaciones fundamentalmente en las cooperativas de vivienda? Etcétera.

Entendemos que no se ha entregado una completa documentación e información a este Consejo para facilitar su tarea de comprensión y valoración del borrador, siendo necesaria una nueva filosofía de la participación de los agentes sociales y económicos con base en una información más completa. En el borrador que se nos facilita debería existir por tanto, una redacción del Plan con resumen del cumplimiento del Plan Anterior y los objetivos de éste, con explicación del porqué de las actuaciones protegidas y desaparición de otras.

QUINTA: Al Preámbulo.

Con carácter previo y antes de entrar en el análisis del articulado, manifestar que se echa en falta en el texto del proyecto remitido un preámbulo de la norma a través del cual se pueda tener una primera visión de su finalidad y contenido del Plan Concertado. En el mismo debería aparecer expresamente el cumplimiento del trámite de audiencia al Consejo de los Consumidores y Usuarios 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.

SEXTA: Al art. 2 (Vivienda de calidad, digna y adecuada).

Entrando ya en el articulado de la norma, se debería especificar más en el Plan esta calidad y hacer referencia a las normas de cumplimiento de las mismas tales como la LOE, el Código Técnico de la Edificación, y la LOUA, viviendas sostenibles, acceso a las nuevas tecnologías, y recomendaciones sobre niveles o parámetros de calidad, así como mencionar los modelos de pliegos, libros de control de calidad, guías técnicas y manuales.

SÉPTIMA: Al art. 2 (Vivienda de calidad, digna y adecuada).

Dado que el texto normativo se encuentra englobado en el ámbito de la vivienda protegida, entendemos que el “concepto de vivienda de calidad, digna y adecuada”, que se recoge en los apartados 1 y 2 del citado artículo, realice una remisión expresa a la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, por hallarse definido en esta dicho concepto.

Por otra parte, se debería concretar la expresión “equipamientos públicos suficientes”, a fin de evitar expresiones indeterminadas que dificultan la comprensión de la norma.

OCTAVA: Al art. 2 (Vivienda de calidad, digna y adecuada).

Consideramos especialmente interesante el art. 2.3 en la medida en que otorga una especial importancia al mantenimiento, conservación y rehabilitación del parque de viviendas existente como herramienta para garantizar el derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada. Con ello se establece la necesidad de actuar sobre dicho parque al objeto de garantizar el citado derecho a quienes en la actualidad, aún disponiendo de vivienda, lo hacen en condiciones indignas de calificarse como tal, a la vez que plantea posibilidades de actuación sobre los cascos urbanos, rehabilitando construcciones degradadas y facilitando el arraigo del ciudadano a sus barrios y zonas de residencia habitual con su permanencia en las mismas, especialmente en el caso de los cascos históricos, de donde es está desplazando a la población autóctona en aras de la especulación inmobiliaria.

En esa misma línea, y aunque suponga adelantarnos en el texto, tenemos que decir respecto a los Capítulos VII (Rehabilitación de viviendas y edificios) y VIII (Mejora de la ciudad existente), que desarrollan este planteamiento, que son dos figuras que nos parecen imprescindibles por su finalidad y por su éxito por tanto nos parece positivo su mantenimiento y potenciación, ampliación de ayudas e implicación de los ayuntamientos en esta actuación, teniendo en cuenta, la política de rehabilitación debe ir encaminada a la idea de no desperdiciar ningún rincón de la ciudad existente, apostando por la rehabilitación tanto de viviendas, edificios como de barrios de la ciudad para no perder la identidad como mejor referencia de un urbanismo sano, con una política muy definida de rehabilitación de los centros de ciudades, y sin ellos se perdería gran parte de la identidad de nuestra propia ciudad y por tanto desaparecerían uno de los valores más importantes.

NOVENA: Al art. 2 (Vivienda de calidad, digna y adecuada).

El contenido del apartado 4 debería ser clarificado en su totalidad a fin facilitar una mayor determinación de su alcance. En ese sentido, la norma debería concretar las circunstancias en las que se favorecerá la satisfacción de las necesidades habitacionales a través de los alojamientos protegidos, entendiendo que deben ir destinados a las personas que no reúnan los

requisitos para el acceso a la vivienda protegida, y necesitan un alojamiento en función de su situación social (mayores, dependientes, inmigrantes...).

DÉCIMA: Al art. 3 (Destinatarios).

En relación con el art. 3.2 es necesario efectuar una reflexión al objeto de plantearse si es más adecuado el sistema de cupos o el sistema de premiar en el baremo para cualquier promoción a los colectivos definidos como de especial necesidad o problemática. En el sistema de cupos, su carácter limitado obliga a desatender situaciones desfavorables por falta de éste, facilitando el acceso a demandantes en los que no concurren las mismas y que sin cupos estarían por detrás de los mentados colectivos si los mismos tuvieran una baremación adicional. Hay que reflexionar al respecto, poniendo en relación la necesidad de dar una respuesta privilegiada a estos colectivos con la de evitar la concentración de tales problemáticas en promociones concretas, lo que obligaría a conjugar ambos sistemas.

UNDÉCIMA: Al art. 3 (Destinatarios).

Aún así, de mantenerse el sistema de cupos propuesto, consideramos que estos cupos han de quedar claramente delimitados, a través de los porcentajes correspondientes que habrán de ser establecidos en los programas donde se prevean, por ello se solicita que se indique este extremo en el texto normativo.

DUODÉCIMA: Al art. 4 (Medidas para favorecer el acceso a la vivienda protegida):

Resulta especialmente dificultoso, en virtud de los datos con que contamos, efectuar una evaluación de los porcentajes de distribución establecidos en los aptdos. 2 y 3 del art. 4 del borrador, ya que para ello sería necesario conocer el previo estudio de necesidades a nivel autonómico, antes de que los mismos se detallen a niveles municipales conforme a la previsión del propio artículo.

DECIMOTERCERA: Al art. 5 (Conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas):

Reincidiendo en lo ya anteriormente expresado y en relación al art. 5.2, valoramos de forma especialmente positiva las previsiones de actuación sobre los barrios de infravivienda, si bien coincidimos en que las actuaciones no pueden ser puramente inmobiliarias y urbanísticas, sino que deben venir acompañadas de acciones de trabajo social sobre la población que garanticen una pervivencia de las acciones. En tal sentido, valoramos positivamente el enfoque de los arts. 5 y 6 del borrador propuesto.

DECIMOCUARTA: Al art. 7 (Planes Municipales de Vivienda).

Se valora de forma positiva la figura del plan municipal de vivienda como instrumento útil y necesario para el ejercicio de las competencias propias de los municipios andaluces en materia de ordenación, gestión y ejecución urbanística así como la planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda de protección oficial.

No obstante, con respecto al contenido mínimo de este plan se ha de señalar la necesidad de establecer en el apartado g) cuales son los sistemas de selección de los destinatarios de las viviendas y alojamientos protegidos entre los que se puede optar, y el que finalmente se ha elegido en el plan municipal, con el fin de homogeneizar los sistemas de selección que han de vincular a los agentes públicos y privados que intervienen como promotores de viviendas protegidas.

DECIMOQUINTA: Al art. 7 (Planes Municipales de Vivienda).

Consideramos injustificado que se excluya a las asociaciones de consumidores y usuarios de participar en la elaboración de los planes municipales de vivienda, ya que si bien entendemos la participación de sindicatos y patronal, consideramos que la firma del Pacto de la Vivienda en nada obsta a que participen quienes ostentan la representación legítima de los

destinatarios de las viviendas. Consideramos que el error de excluir a las federaciones de consumidores y usuarios representativas andaluzas de la firma de dicho Pacto no debe reproducirse excluyéndonos de la elaboración de unos instrumentos esenciales para el desarrollo futuro de las actuaciones como son los planes municipales.

En base a ello, se solicita expresamente la inclusión de este extremo en la norma, dado que sólo contempla la participación de las partes firmantes del Pacto por la Vivienda en Andalucía.

DECIMOSEXTA: Al art. 8 (El Consejo de Participación).

Se valora la conveniencia de la creación del Consejo de Participación como órgano colegiado que “recibirá la información, realizará el seguimiento del plan y podrá elaborar propuestas de iniciativas sobre sus objetivos”. Sin embargo, entre estas funciones se habría de incluir la de control de las diferentes propuestas normativas que se elaboren en desarrollo del mismo.

DECIMOSÉPTIMA: Al art. 9 (Comisión de Seguimiento).

Este Consejo reivindica que además de estar presentes en el citado Consejo de participación a través del cual se reciba información sobre las actuaciones del Plan, realice el seguimiento de las actuaciones, elabore propuestas para el desarrollo del Plan, y proponga nuevas actuaciones protegidas a incluir en el Plan, se nos incluya estar integrados en la Comisión de Seguimiento del Plan, como representantes de los consumidores y usuarios dado que aunque la firma del Pacto se circunscribe a administraciones públicas, sindicatos y empresarios, el presidente de la Junta de Andalucía se ha comprometido con las federaciones de consumidores a través de la firma del acuerdo para la efectividad del pacto a garantizar la participación de los representantes de los consumidores en la elaboración, seguimiento y control de las normas que desarrollen el Pacto implicando a los usuarios y al Gobierno andaluz en el impulso de las políticas de acceso a una vivienda de calidad, y ello ante la demanda, de que los destinatarios finales de los objetivos que pretende impulsar, esto es, los consumidores y usuarios, compradores y

arrendatarios de viviendas, deben estar representados en el acuerdo y en el desarrollo del Pacto a través de las tres federaciones de consumidores más representativas, suponiendo el acuerdo un avance en el reconocimiento del papel de las asociaciones de consumidores en la sociedad andaluza, en el que juegan un rol de auténticos agentes económicos y sociales, por lo que no se nos debe dejar fuera de la comisión de seguimiento.

Por ello estimamos necesario que se incluya entre los componentes de la Comisión de Seguimiento a los representantes de las organizaciones de consumidores firmantes del Acuerdo para la efectividad del Pacto por la Vivienda en Andalucía, máxime cuando en dicho acuerdo se recoge el compromiso de incorporar a las organizaciones de consumidores firmantes en los órganos de participación que se constituyan para el seguimiento y control de las diferentes propuestas normativas que se elaboren en desarrollo de dicho pacto, y además, siguiendo con la línea que se ha venido manteniendo en estos años, dado que los representantes de los consumidores y usuarios forman parte de la comisión de seguimiento del IV Plan de vivienda y Suelo.

DECIMOCTAVA Al art. 8 (El Consejo de Participación).

No ostante, consideramos insuficiente el mínimo de reuniones al año del Consejo de Participación, entendiendo que para dotar de la necesaria operatividad al mismo, debe ampliarse el número de reuniones de éste, en el apartado 2 del citado artículo.

DECIMONOVENA: Al art. 13 (Medidas de financiación cualificada).

Nos parece positivo que se haya recogido de forma expresa, en el apartado 2 de este artículo que las ayudas establecidas en el Plan concertado se establecen de forma que se garantice a las familias beneficiarias que destinarán como máximo al pago de la vivienda un tercio de sus ingresos en el caso de compra y un cuarto en el supuesto del alquiler.

No obstante, proponemos una modificación en el contenido del párrafo 2 del apartado 2, quedando el mismo como sigue:

*“Las ayudas establecidas en el presente Plan Concertado para favorecer el acceso a la vivienda se establecen de forma que se garantiza a las familias beneficiarias que destinarán como máximo al pago de la vivienda **y de los anejos vinculados a la misma que figuren en la correspondiente escritura pública** un tercio de sus ingresos en el caso de compra y un cuarto en el supuesto del alquiler”.*

VIGÉSIMA: Al art. 14 (Calificación de las viviendas, los garajes y los trasteros).

Entendemos que debe darse una redacción al apartado 3 de este artículo en la que quede claro que se está refiriendo a viviendas que no se han podido vender o alquilar como libres.

VIGESIMOPRIMERA: Al art. 16 (Precio de venta y renta de la vivienda, los alojamientos y los garajes).

Se solicita la supresión del apartado tercero en su totalidad, dado que no se considera adecuada la repercusión por parte del promotor de los gastos de gestión y administración de la promoción, que en todo caso deben correr de su cargo, (distintos serían los gastos que tuviera que soportar el usuario si estuviese en propiedad horizontal), ni tampoco se comparte la posibilidad de repercutir al usuario los gastos correspondientes a suministros de agua, gas, electricidad, gestión y administración de la promoción, de manera global, es decir, sin estar debidamente separados y desglosados, atendiendo al consumo real efectuado o a las actividades efectivamente realizadas.

VIGESIMOSEGUNDA: Al art. 18 (Plazo de duración del régimen legal).

Consideramos excesivamente corto el plazo mínimo de descalificación de 15 años para aquellas viviendas que proceden de un patrimonio público de suelo, y apostamos por su ampliación hasta los 30 años que establece el Plan Estatal. Asimismo, y en relación con el apartado 3 del mismo artículo, entendemos que el plazo para la descalificación de las viviendas en

arrendamiento con opción a compra debe ser, como mínimo el del arrendamiento establecido como paso previo para el ejercicio de dicho derecho, efectuando la misma consideración anterior para el caso de que los suelos provengan de patrimonio público.

Paralelamente, echamos en falta la reducción motivada de ese plazo en viviendas protegidas acogidas al programa de viviendas protegidas con opción a compra para jóvenes.

VIGESIMOTERCERA: Al art. 21 (Arrendamiento con opción a compra).

Al objeto de clarificar el contenido del apartado 3, se propone que se haga una referencia expresa a que el plazo fijado para el ejercicio de la opción a compra es de 10 años para las familias con ingresos anuales que no superen 3,5% veces el IPREM y de 7 años cuando los destinatarios de las viviendas son jóvenes.

VIGESIMOCUARTA: Al art. 22 (Precio de venta de las viviendas en alquiler).

En este artículo se establece un porcentaje que determina el precio máximo de venta, por metro cuadrado útil, para este tipo de viviendas. Puede observarse que, a diferencia de lo establecido en el anterior Plan de Vivienda y Suelo y en otros programas del presente borrador, no se hace distinción según se trate de viviendas ubicadas en municipios englobados en el ámbito Territorial Primero, en el ámbito Territorial Segundo o en el ámbito Territorial de precio máximo superior. Al desconocer el motivo de este cambio, es difícil emitir una valoración al respecto, pero lo que en principio parece más adecuado es el que el precio varíe en función del municipio en el que se encuentre ubicada la vivienda.

VIGESIMOQUINTA: Al art. 23 (Aval de las rentas):

Nos resulta excesiva la posibilidad de permitir un aval o garantía de hasta seis meses de renta, para prevenir posibles impagos, lo que supone un

desembolso de importancia como requisito previo para el acceso a una vivienda en alquiler, teniendo en cuenta que esta previsión dará lugar a su aplicación generalizada, sobre todo si a ello le sumamos la previsible fianza por posibles daños en el inmueble, establecida por Ley de Arrendamientos Urbanos en un mes adicional. Asimismo, sería conveniente determinar los supuestos en los que se podría pedir al arrendatario la suscripción de un contrato de seguro o aval por los posibles impagos de la renta, que entendemos habría de ser en función del nivel de ingresos que éste acredite.

VIGESIMOSEXTA: Al art. 24 (Selección de los destinatarios):

Entendemos que la selección de los destinatarios la debe realizar el promotor actuante, sea público o privado, tras el cumplimiento de unos requisitos homogéneos por parte de aquellos, bajo la tutela de la Administración competente y de conformidad con lo establecido en la normativa de aplicación. Por ello, se interesa trasladar este aspecto al texto normativo.

VIGESIMOSÉPTIMA: Al art. 24 (Selección de los destinatarios):

Con carácter general, consideramos fundamental que se articulen los mecanismos de información adecuados, para que los ciudadanos conozcan los sistemas de selección de los destinatarios de las viviendas y alojamientos protegidos, y en ese sentido se solicita que se tenga en cuenta este extremo en la norma que nos ocupa. Por ello, desde esta parte se entiende que el Registro Público contemplado en el apartado 2 del artículo, en el que se determine la relación de demandantes de alquileres protegidos de vivienda constituye un elemento básico de transparencia y equidad para garantizar el acceso a las mismas, por lo que su establecimiento no debería ser un posibilidad, sino un imperativo que viniera a dar seguridad sobre el proceso de selección de los adjudicatarios, articulando los mecanismos necesarios para garantizar que no se generen dudas sobre la posibilidad de este instrumento para garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

VIGESIMOCTAVA: Al art. 24 (Selección de los destinatarios):

Continuando con el Artículo 24, apartado 4 en relación a la necesidad de respetar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia en la selección de los destinatarios de las viviendas, debería detenerse más en la efectividad del principio de concurrencia en el ámbito de las cooperativas de viviendas protegidas.

VIGESIMONOVENA: Al art. 25 (Superficie de los alojamientos).

Con respecto al apartado 1, se considera conveniente sustituir el término “faciliten” por “garanticen”, ya que los alojamientos deberán incluir zonas comunes que garanticen la mejor realización de su finalidad social.

TRIGÉSIMA: Al art. 25 (Superficie de los alojamientos).

En cuanto al apartado 2 de dicho artículo, si bien se indica que los alojamientos tendrán la superficie útil máxima que se establezca en el correspondiente Plan estatal de vivienda, falta por concretar en la norma cual es la superficie útil mínima de los mismos, tal y como se realiza con respecto a las viviendas para rehabilitación (artículo 69.2) cuya superficie útil mínima se establece en 24 metros cuadrados o, si fuera inferior, que como resultado de la actuación alcance un mínimo de 36 metros cuadrados útiles.

TRIGESIMOPRIMERA: Al art. 25 (Superficie de los alojamientos).

En relación al apartado 3, entendemos que para determinar la superficie útil de los servicios comunes difícilmente se puede realizar en función de superficie útil de los alojamientos, puesto dentro de este concepto ya se incluyen las zonas o servicios comunes, tal y como se establece en el apartado 1. Por ello, se interesa la sustitución de la expresión “superficie útil de las viviendas o alojamientos” por “superficie útil de las unidades habitacionales”.

TRIGESIMOSEGUNDA: Al art. 25 (Superficie de los alojamientos).

Por otra parte, con respecto a dicho apartado 3, se solicita la concreción de la expresión “mobiliario suficiente y adecuado”, al resultar excesivamente indeterminada y ambigua.

TRIGESIMOTERCERA: Al art. 26 (Objeto).

En el apartado 2 se establece que en las promociones que se acojan a este Programa, deberán destinarse el 70% de las viviendas a jóvenes, salvo que el plan municipal de vivienda prevea un porcentaje diferente. Al respecto se estima conveniente que la norma indique si dicho porcentaje puede ser superior o inferior al 70%, a fin de dotar de mayor claridad el contenido del precepto.

TRIGESIMOCUARTA: Al art. 26 (Objeto).

En otro sentido, en el párrafo 2º de dicho apartado 2 debería darse prioridad en la adjudicación de las viviendas a otros colectivos con especiales dificultades para el acceso a la vivienda que las soliciten (mayores, dependientes...).

TRIGESIMOQUINTA: Al art. 27 (Condiciones y requisitos).

En cuanto al apartado 1 consideramos necesario establecer el porcentaje de viviendas de hasta 120% m² para las familias numerosas, al igual que se realiza en el caso de las familias con personas en situación de dependencia. Asimismo, con respecto a las familias numerosas debería señalarse que son las que están compuestas por 5 o más miembros, a fin de clarificar el contenido del texto normativo.

TRIGESIMOSEXTA: Al art. 27 (Condiciones y requisitos).

En el apartado 2, que determina el precio máximo de venta de las viviendas protegidas de Régimen Especial, se observa un incremento del coeficiente por el que se multiplica el precio básico nacional en los municipios

ubicados en los tres ámbitos territoriales. En relación a ello, consideramos que debe mantenerse el coeficiente del anterior Plan de Vivienda, en el ámbito Territorial Primero (1,40) y en el ámbito territorial Segundo (1,25), y en con respecto al ámbito Territorial de Precio Máximo Superior, tener en cuenta el coeficiente de 1,40 (el que se propone para los Municipios de ámbito Territorial Primero), incrementado en un 15%.

Proponemos que se mantengan los coeficientes del anterior Plan de Vivienda, teniendo en cuenta que este Programa va orientado principalmente a familias con ingresos que no superen 2,5 veces IPREM, y más aún cuando se da preferencia a las familias con ingresos inferiores a éstos, es decir, iguales o inferiores a 1,5 veces IPREM.

TRIGESIMOSÉPTIMA: Al art. 28 (Financiación cualificada).

El apartado 2 a), último inciso, indica que la ayuda prevista en los párrafos precedentes podrá prorrogarse siempre que las familias cumplan las mismas condiciones que determinaron su concesión. Al respecto entendemos que dichas condiciones deben ser debidamente acreditadas, y por ello se solicita la inclusión de este extremo en el texto normativo.

TRIGESIMOCTAVA: Al art. 28 (Financiación cualificada).

Por otra parte, en el apartado 2 b) debería señalarse expresamente si la ayuda que se contempla en el mismo es compatible con la prevista en el apartado anterior.

TRIGESIMONOVENA: Al art. 29 (Objeto).

En el apartado primero, se solicita la **inclusión del término “ingresos”**, dado que por error se omite en el texto.

CUADRAGÉSIMA: Al art. 29 (Objeto).

Se solicita la ampliación del objeto del programa de Viviendas Protegidas de precio general a las familias con ingresos que no superen 4,5 veces el IPREM, tal y como se establecía en el anterior Plan de Vivienda y Suelo, a fin de que puedan beneficiarse del mismo una capa más amplia de ciudadanos que necesiten acceder a una vivienda.

CUADRAGESIMOPRIMERA: Al artículo 30 (Condiciones y requisitos).

Con respecto al apartado 1, debería señalarse que las familias numerosas son las que están compuestas por 5 o más miembros, a fin de clarificar el contenido del texto normativo.

CUADRAGESIMOSEGUNDA: Al artículo 30 (Condiciones y requisitos).

En relación al apartado 2, se observa un aumento de los coeficientes por los que se ha de multiplicar el precio básico nacional para determinar el precio máximo de las viviendas en los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero y en el ámbito Territorial Segundo. Concientes de que han transcurrido 5 años desde el anterior plan de vivienda y suelo, y pudiera ser necesario un incremento de los precios para aumentar la oferta de viviendas protegidas, no obstante consideramos que deberían seguir la misma proyección del anterior plan, por lo que no consideramos adecuado que se establezca idéntico coeficiente en ambos ámbitos territoriales. Así, si el coeficiente para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero pasa de ser 1,50 a 1,60, en el mismo sentido, el coeficiente para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Segundo habría de incrementarse de 1,40 a 1,50, por lo que se interesa incluir esta modificación en la norma que nos ocupa.

CUADRAGÉSIMOTERCERA: Al art. 31 (Financiación cualificada).

El apartado 2 a), último inciso, indica que la ayuda prevista podrá prorrogarse siempre que las familias cumplan las mismas condiciones que determinaron su concesión. Al respecto entendemos que dichas condiciones

deben ser debidamente acreditadas, y por ello se solicita la inclusión de este extremo en el texto normativo.

CUADRAGÉSIMOCUARTA: Al art. 31 (Financiación cualificada).

En cuanto al apartado 2 b) debería señalarse expresamente si la ayuda que se contempla en el mismo es compatible con la prevista en el apartado anterior.

CUADRAGÉSIMOQUINTA: Al art. 33 (Condiciones y requisitos).

En cuanto al apartado 1, sería necesario indicar que las familias numerosas son las que están compuestas por 5 o más miembros, a fin de clarificar el contenido del texto normativo.

CUADRAGÉSIMOSEXTA: Al art. 33 (Condiciones y requisitos).

En el apartado 2, se observa un aumento de los coeficientes por los que se ha de multiplicar el precio básico nacional para determinar el precio máximo de las viviendas en los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero y en el ámbito Territorial Segundo.

Al respecto, consideramos que el incremento que se produce parece excesivo dado que de 1,70, pasa a ser 2, para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero y de 1,50, pasa a ser 1,80 en los municipios ubicados en el Ámbito Territorial. En ese sentido, salvo que se motive debidamente dicho aumento, se solicita expresamente su reducción.

CUADRAGÉSIMOSÉPTIMA: Al art. 36 (Condiciones y requisitos).

En cuanto al apartado 1, sería necesario indicar que las familias numerosas son las que están compuestas por 5 o más miembros, a fin de clarificar el contenido del texto normativo.

CUADRAGÉSIMOCTAVA: Al art. 37 (Subvención para adjudicatarios de viviendas de promoción pública en alquiler):

En relación a la previsión de ayudas para los adjudicatarios de viviendas públicas en alquiler accedan a otra en propiedad, consideramos que la aplicación de las mismas no puede hacerse de forma lineal y universal, debiendo estar en función de la naturaleza, tipo y coste de la vivienda a la que se accede y la propia capacidad económica del beneficiario.

CUADRAGÉSIMONOVENA: Al art. 37 (Subvención para adjudicatarios de viviendas de promoción pública en alquiler):

Por otro lado, en el apartado c) se establece el requisito de entregar la vivienda en buen estado de uso a la Administración de la Junta de Andalucía, sin embargo debería señalarse a quién corresponde valorar y acreditar el cumplimiento de dicho requisito necesario para ser beneficiario de la subvención de 9.000 euros.

QUINCUAGÉSIMA: Al art. 38 (Objeto).

Se solicita la ampliación del objeto del programa de Viviendas Protegidas en Alquiler de Renta Básica a las familias con ingresos que no superen 4,5 veces el IPREM, tal y como se establecía en el anterior Plan de Vivienda y Suelo para el Programa de Viviendas Protegidas en Alquiler, a fin de que puedan beneficiarse del mismo una capa más amplia de ciudadanos que necesiten acceder a una vivienda.

QUINCUAGESIMOPRIMERA: Al art. 39 (Condiciones y requisitos).

En cuanto al apartado 1, consideramos necesario establecer el porcentaje de viviendas de hasta 120 m² para las familias con personas en situación de dependencia y familias numerosas. Asimismo, con respecto a éstas últimas debería señalarse que son las que están compuestas por 5 o más miembros, a fin de clarificar el contenido del texto normativo.

QUINCUAGÉSIMOSEGUNDA: Al art. 39 (Condiciones y requisitos).

En relación al apartado 2, se observa un aumento de los coeficientes por los que se ha de multiplicar el precio básico nacional para determinar el precio máximo de las viviendas en los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero y en el ámbito Territorial Segundo. Concientes de que han transcurrido 5 años desde el anterior plan de vivienda y suelo, y pudiera ser necesario un incremento de los precios para aumentar la oferta de viviendas protegidas, no obstante consideramos que deberían seguir la misma proyección del anterior plan, por lo que no consideramos adecuado que se establezca idéntico coeficiente en ambos ámbitos territoriales. Así, si el coeficiente para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero pasa de ser 1,55 a 1,60, en el mismo sentido, el coeficiente para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Segundo habría de incrementarse de 1,40 a 1,50, por lo que se interesa incluir esta modificación en la norma que nos ocupa.

QUINCUAGÉSIMOTERCERA: Al art. 40 (Financiación cualificada).

Se interesa que en el último párrafo del apartado 2 se señale expresamente que la subvención se mantendrá siempre que se *acredite debidamente* que se siguen cumpliendo las condiciones que dieron lugar a la concesión.

QUINCUAGÉSIMOCUARTA: Al art. 42 (Condiciones y requisitos).

En cuanto al apartado 1, consideramos necesario establecer el porcentaje de viviendas de hasta 120 m² para las familias con personas en situación de dependencia y familias numerosas. Asimismo, con respecto a éstas últimas debería señalarse que son las que están compuestas por 5 o más miembros, a fin de clarificar el contenido del texto normativo.

QUINCUAGÉSIMOQUINTA: Al art. 42 (Condiciones y requisitos).

En cuanto al apartado 2, consideramos que el coeficiente establecido para determinar el precio máximo de referencia de las viviendas protegidas en Alquiler con opción a compra, no debe ser similar para los municipios ubicados en el ámbito Territorial Primero y en el ámbito Territorial Segundo. Por ello, si para el primero se establece un coeficiente de 1,60, se solicita que dicho coeficiente sea reducido para los municipios ubicados en el ámbito Territorial Segundo.

QUINCUAGÉSIMOSEXTA: Al art. 42 (Condiciones y requisitos).

En el apartado 4, habría de indicarse expresamente el destino que se podrá dar a las viviendas, por parte del promotor, si dada la opción de compra al arrendatario en el décimo año de duración del contrato, éste no la ejerce.

QUINCUAGÉSIMOSÉPTIMA: Al art. 45 (Condiciones y requisitos).

A fin de clarificar el contenido del apartado 1, se solicita que se haga referencia a que la renta anual inicial que se fije, será igual o inferior al 2,5 % del precio máximo de referencia vigente en el momento de la calificación definitiva, *si los alojamientos se destinan a personas integradas en algún grupo social con especial dificultad para el acceso a la vivienda y cuyos ingresos anuales no superen 2,5 veces el IPREM.*

QUINCUAGÉSIMOCTAVA: Al art. 46 (Financiación cualificada).

Señalar que se ha detectado un error en el apartado 2 a), ya que no se consigna la cantidad concreta del préstamo cualificado, suponiendo que se trata de 10.000 euros, tal y como se indica en el siguiente apartado, error que debería ser subsanado.

QUINCUAGÉSIMONOVENA: Al art. 48 (Medidas para las Agencias de Fomento del Alquiler).

Se considera necesario que se continúe con las actuaciones ya puestas en marcha por el anterior Plan de Vivienda y Suelo para las Agencias de Fomento del Alquiler, dado que los resultados obtenidos hasta la fecha no han sido los esperados.

Sin embargo, consideramos que las medidas que el presente borrador contempla para el refuerzo de esta figura, regulada por el Decreto 33/2005, de 15 de febrero, resultan **insuficientes**, siendo fundamental un importante impulso por parte de la Administración, que no sólo ha de ir destinado a ayudas económicas por alquiler de viviendas e intermediación inmobiliaria, sino que debe perseguir la constitución de nuevas agencias (en la actualidad sólo existen aproximadamente 150 Agencias en toda Andalucía, según los datos del Registro Público de Agencias de Fomento del Alquiler), su correcto funcionamiento y la mejora de la información que suministran a los ciudadanos dado que en muchas ocasiones es insuficiente y confusa, sobre todo en lo referente a sus competencias, funcionamiento y homologación.

En base a lo anterior, se solicita la ampliación del contenido del artículo y el desarrollo de nuevas medidas para el impulso de las Agencias de Fomento del Alquiler.

SEXAGÉSIMA: Al art. 48 (Medidas para las Agencias de Fomento del Alquiler).

Queda en exceso indeterminada la actuación y objetivos que deben reunir las agencias de fomento de alquiler que sean personas jurídicas sin ánimo de lucro, previstas en el apartado 2, para acceder a la subvención de hasta 60.000 euros que se prevé como ayuda para facilitar la captación de inmuebles en arrendamiento para colectivos desfavorecidos. Parece que tal ayuda queda desvinculada del número de arrendamientos en que intermedie, sin establecer parámetro alguno que permita cuantificar la subvención ni la adecuada aplicación de la misma en función de los resultados de cumplimiento de objetivos.

SEXAGESIMOPRIMERA: Al art. 49 (Medidas para los inquilinos).

A fin de facilitar la lectura y dotar de mayor claridad a la norma que nos ocupa, se propone modificar la redacción del apartado 2, quedando el mismo como sigue:

“2. La renta anual del alquiler no podrán ser superior al 9 por ciento del precio máximo de referencia para las viviendas protegidas de renta básica, *establecido en el artículo 39.2 del presente Decreto*”.

SEXAGESIMOSEGUNDA: Al art. 50 (Ayudas a propietarios).

En cuanto al apartado 2, consideramos que el coeficiente establecido para determinar el precio máximo de referencia de las viviendas no debe ser similar para los municipios ubicados en el ámbito Territorial Primero y en el ámbito Territorial Segundo. Por ello, si para el primero se establece un coeficiente de 1,80, se solicita que dicho coeficiente sea reducido para los municipios ubicados en el ámbito Territorial Segundo.

SEXAGESIMOTERCERA: Al art. 52 (Medida para la adquisición de vivienda).

Sin perjuicio de valorar positivamente la medida que se contempla en el artículo citado, debería ser objeto de un mayor desarrollo, en lo referente a la formulación de la solicitud de esta ayuda por parte de los jóvenes, los requisitos que han de reunirse, así como el momento en que tendrá lugar la concesión de la misma, a fin de hacer frente a los gastos inherentes a la adquisición de una vivienda.

SEXAGESIMOCUARTA: Al art. 54 (Condiciones y requisitos).

Sobre el apartado 2, consideramos que el coeficiente establecido para determinar el precio máximo de referencia de las viviendas protegidas Joven en Venta no debe ser similar para los municipios ubicados en el ámbito Territorial Primero y en el ámbito Territorial Segundo. Por ello, si para el primero se establece un coeficiente de 1,50, se solicita que dicho coeficiente sea reducido para los municipios ubicados en el ámbito Territorial Segundo.

SEXAGESIMOQUINTA: Al art. 55 (Financiación cualificada).

El párrafo 2, del apartado 3, indica que la medida prevista podrá prorrogarse por un periodo de igual duración siempre que las familias cumplan las mismas condiciones que determinaron su concesión. Al respecto entendemos que dichas condiciones deben ser debidamente acreditadas, y por ello se solicita la inclusión de este extremo en el texto normativo.

SEXAGESIMOSEXTA: Al art. 55 (Financiación cualificada).

En cuanto al apartado 4 debería señalarse expresamente si la ayuda que se contempla en el mismo es compatible con la prevista en el apartado anterior.

SEXAGESIMOSÉPTIMA: Al art. 57 (Condiciones y requisitos).

En cuanto al apartado 2, entendemos que el coeficiente establecido para determinar el precio máximo de referencia de las viviendas protegidas en Alquiler con Opción a Compra para Jóvenes no debe ser similar para los municipios ubicados en el ámbito Territorial Primero y en el ámbito Territorial Segundo. Por ello, si para el primero se establece un coeficiente de 1,40, se solicita que dicho coeficiente sea reducido para los municipios ubicados en el ámbito Territorial Segundo.

SEXAGESIMOCTAVA: Al art. 57 (Condiciones y requisitos).

En relación al apartado 4, habría de indicarse expresamente el destino que se podrá dar a las viviendas, por parte del promotor, si dada la opción de compra al arrendatario en el séptimo año desde la fecha de la Calificación definitiva, éste no la ejerce.

SEXAGESIMONOVENA: Al art. 57 (Condiciones y requisitos).

Con relación al apartado 4, consideramos que la opción de compra debería poder ejercitarse a partir de los siete años de arrendamiento, manteniéndose hasta el final de la relación arrendaticia, y no de forma taxativa a los siete años como prevé el artículo. Asimismo, entendemos que el precio de venta de la vivienda debe quedar limitado, al menos durante el período de calificación que, en su momento, manifestamos debiera extenderse hasta el mínimo establecido para las viviendas en régimen de compraventa o alquiler.

SEPTAGÉSIMA: Al art. 58 (Financiación cualificada).

En el último párrafo del apartado 2, se indica que la subvención prevista quedará condicionada a que se siga manteniendo el nivel de ingreso señalado en el artículo 56. Al respecto entendemos que dicha circunstancia debe ser debidamente acreditada y por ello se solicita la inclusión de este extremo en el texto normativo.

SEPTAGESIMOPRIMERA: Al art. 59 (Objeto).

Se valora positivamente la inclusión de este nuevo programa en el borrador del Plan. No obstante, parece excesivo el periodo de veinticinco años que se establece para los alojamientos de renta básica a los que se hace alusión, dado el perfil de sus destinatarios (universitarios), entendiendo que resultaría más adecuado vincular el régimen de uso de los alojamientos a un periodo de 10 años, posibilidad que se contemplaba en el anterior plan con respecto a las viviendas protegidas en alquiler de renta básica.

SEPTAGESIMOSEGUNDA: Al art. 60 (Condiciones y requisitos).

En cuanto al apartado 3, entendemos que el coeficiente establecido para determinar el precio máximo de referencia de los Alojamientos Protegidos para Universitarios, no debe ser similar para los municipios ubicados en el ámbito Territorial Primero y en el ámbito Territorial Segundo. Por ello, si para el primero se establece un coeficiente de 1,60, se solicita que dicho coeficiente sea reducido para los municipios ubicados en el ámbito Territorial Segundo.

SEPTAGESIMOTERCERA: Al art. 63 (Condiciones y requisitos).

Con respecto al apartado 3, entendemos necesaria una modificación de su contenido en el sentido de que se establezca que el contrato se prorrogará siempre que se *acredite que se cumplen las condiciones para la adjudicación, para lo cual se tendrá en cuenta el correspondiente informe de los servicios sociales.*

SEPTAGESIMOCUARTA: Al art. 64 (Financiación cualificada).

En el penúltimo párrafo del apartado 1 del citado precepto, debería de clarificarse la expresión “cuando las circunstancias sociales y económicas lo exijan”, por no concretarse a las que puede referirse, y por suponer una indeterminación que no debería estar presente en dicho artículo. Por el contrario, se habrían de objetivar las circunstancias excepcionales en las que la promoción sería financiada en su totalidad con fondos públicos procedentes de la Comunidad Autónoma.

SEPTAGESIMOQUINTA: Al art. 64 (Financiación cualificada).

Por otra parte en el último párrafo del apartado 2, se estima necesario que se acredite el cumplimiento de las condiciones que dieron lugar a la concesión y así se haga constar en el texto normativo.

SEPTAGESIMOSEXTA: Al art. 67 (Condiciones y requisitos).

En cuanto al apartado 2, entendemos que el coeficiente establecido para determinar el precio máximo de referencia de los Alojamientos de Promoción Pública no debe ser similar para los municipios ubicados en el ámbito Territorial Primero y en el ámbito Territorial Segundo. Por ello, si para el primero se establece un coeficiente de 1,60, se solicita que dicho coeficiente sea reducido para los municipios ubicados en el ámbito Territorial Segundo.

SEPTAGESIMOSÉPTIMA: Al art. 69 (Condiciones y requisitos de las viviendas y los edificios de viviendas).

En el apartado 1 se debería indicar que se entiende por “no estar calificado urbanísticamente como fuera de ordenación” o bien, hacer una remisión expresa a la normativa que defina esta expresión, a fin de dotar de mayor claridad y comprensión el contenido del precepto.

SEPTAGESIMOCTAVA: Al art. 69 (Condiciones y requisitos de las viviendas y los edificios de viviendas).

En otro sentido, se propone una modificación del apartado 4 b) en los siguientes términos:

“b) Presentar unas características de seguridad estructural y constructiva que garanticen la viabilidad de la intervención, *circunstancia que será acreditada mediante informe del técnico competente*, salvo que las adquiriera por efecto de la actuación”.

SEPTAGESIMONOVENA: Al art. 76 (Financiación cualificada).

A fin de completar y clarificar el contenido del apartado 1b) se propone la siguiente modificación:

“b) Una subvención de cuantía equivalente al presupuesto de ejecución material de las obras, *cuyo importe máximo por vivienda será de 30.000 euros*”.

OCTOGÉSIMA: Al art. 76 (Financiación cualificada).

Entendemos excesivamente indeterminada la previsión que hace el art. 76 en su apartado 4 en cuanto a la posibilidad de que el Ayuntamiento sustituya legalmente al promotor en cuanto al cobro de las subvenciones destinadas a obras de transformación de infravivienda, ya que se limita a establecer “cuando las condiciones socioeconómicas del promotor lo aconsejen”. Consideramos que ésta debería ser una opción del promotor, o una condición impuesta por la propia administración si lo estimase pertinente

para la concesión de la ayuda, pero, en este caso, siempre en supuestos tasados.

OCTOGESIMOPRIMERA: Al art. 87 (Actuaciones de Rehabilitación Singular).

Entendemos que el contenido del apartado 2, es excesivamente genérico, dejándose a desarrollo mediante orden todo lo referente a las actuaciones de rehabilitación singular. En ese sentido, hubiese sido conveniente que en el borrador se estableciesen las condiciones y requisitos de los inmuebles y los beneficiarios, los tipos de financiación cualificada y sus cuantías...etc.,

OCTOGESIMOSEGUNDA: Al art. 89 (Objeto).

En este precepto se hace mención a “entidades dependientes de”, sin embargo en el anterior borrador (versión 15/05/08) se indicaba “entidades dependientes de los Ayuntamientos”, sin perjuicio de que se subsane este error, nada se dice de estas figuras a lo largo del texto. A fin de dotar de mayor comprensión a la norma que nos ocupa, sería conveniente que fueran definidas o desarrolladas en el borrador del Plan.

OCTOGESIMOTERCERA: Al art. 93 (Características).

La participación social prevista en el art. 93.2 en cuanto al desarrollo de las Áreas de Rehabilitación de Barrios y de Centros Históricos no debe limitarse exclusivamente a los colectivos vecinales afectados, sino que debe contar también con las asociaciones de consumidores y usuarios implantadas en la localidad, al objeto de que aporten una visión más amplia y representativa de los intereses generales de los ciudadanos de la localidad.

OCTOGESIMOCUARTA: Al art. 96 (Declaración).

El apartado 1c) contiene el establecimiento de los órganos que garanticen la integración de la participación ciudadana en el seguimiento de las actuaciones. Al respecto, debería la norma indicar que en dichos órganos se contará, entre otras entidades sociales, con la presencia de las organizaciones de consumidores y usuarios andaluzas.

OCTOGESIMOQUINTA: Al art. 96 (Declaración).

Resulta en exceso discrecional la previsión contenida en el art. 96.3 por la que se levantarían las restricciones por razón de antigüedad o ingresos para el desarrollo de las actuaciones protegidas, salvaguardando, de forma genérica, el cumplimiento de los objetivos sociales de la intervención. Es necesario tasar esos supuestos, así como mantener medidas correctoras para evitar el enriquecimiento injustificado de beneficiarios en quienes no concurrieran limitaciones económicas aceptables.

OCTOGESIMOSEXTA: Al art. 98 (Características).

La participación social prevista en el art. 98.2 en cuanto al desarrollo de las Áreas de Rehabilitación Concertada de Iniciativa Municipal no debe limitarse exclusivamente a los colectivos vecinales afectados, sino que debe contar también con las asociaciones de consumidores y usuarios implantadas en la localidad, al objeto de que aporten una visión más amplia y representativa de los intereses generales de los ciudadanos de la localidad.

OCTOGESIMOSÉPTIMA: Al art. 99 (Delimitación).

En cuanto al apartado 2, debería la norma prever qué ocurriría en el supuesto que se plantea, si finalmente no se redacta el correspondiente plan municipal de vivienda.

OCTOGESIMOCTAVA: Al art. 100 (Gestión y desarrollo de las actuaciones).

En relación al apartado 3 habría de clarificarse la expresión “cuando las circunstancias socioeconómicas de la población lo aconsejen” por falta de concreción y suponer una vaguedad que no debería estar presente en dicho artículo.

OCTOGESIMONOVENA: Al art. 103 (Viabilidad de las actuaciones).

En este artículo se hace alusión a una memoria de viabilidad de las actuaciones con un contenido específico. Sin embargo, se debería de completar su contenido estableciendo a quién corresponde la elaboración de dicha memoria.

NONAGÉSIMA: Al art. 108 (Condiciones y requisitos).

Echamos en falta, dentro de las condiciones y requisitos, la limitación del precio de adjudicación de los suelos y del tipo de licitación de la edificabilidad de estos suelos que corresponda a un uso distinto al de vivienda.

NONAGESIMOPRIMERA: Al art. 114 (Condiciones y requisitos).

Reiteramos la alegación anterior.

NONAGESIMOSEGUNDA: Al art. 116 (Actuaciones Singulares).

Determina este artículo que la definición de este tipo de actuaciones se establecerá mediante Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, este Consejo solicita que se traslade del contenido del borrador de la Orden al CCUA, al Consejo de Participación, y la Comisión de Seguimiento para realizar las observaciones oportunas.

NONAGESIMOTERCERA: Al art. 118 (Condiciones generales para acceder a la financiación cualificada).

Echamos en falta que se mencione que se han de cumplir las condiciones establecidas para cada actuación en el Plan Concertado y el Estatal, por lo que pedimos su inclusión.

NONAGESIMOCUARTA: Al art. 120 (Concesión del préstamo cualificado).

Echamos en falta que se mencione el momento en que el comprador o adjudicatario asuma las responsabilidades derivadas del préstamo que es mediante escritura pública de compraventa o adjudicación, remitiéndose copia de la escritura a la entidad de crédito a cargo del promotor.

NONAGESIMOQUINTA: A la Disposición Adicional Quinta (Objetivos del Plan).

Entendemos que dado que este Plan Concertado es la aplicación normativa del Pacto Andaluz por la Vivienda, la contabilización de los objetivos no se puede quedar sólo en las obtenciones de calificaciones provisionales, sino que debe existir ya un compromiso de un diagnóstico más claro del impacto del Plan en porcentaje de viviendas que se hayan incorporado al mercado ya terminadas y entregadas, efectividad de las políticas de alquiler y rehabilitación, qué porcentaje de disponibilidad de suelo se ha conseguido para destinarlo a vivienda protegida, los acuerdos y convenios suscritos con base a la cooperación y coordinación entre los agentes públicos y privados, cómo ha influido el cumplimiento de los objetivos del Plan en la moderación de los precios libres, en qué medida ha mejorado la calidad de vivienda protegida, disminución de porcentaje de personas con necesidad de vivienda etc.

NONAGESIMOSEXTA: A la Disposición Adicional Undécima (Arrendamiento de viviendas protegidas de venta o promoción individual para uso propio).

Se estima oportuno incluir el contenido de esta Disposición en el texto articulado de la norma al tratarse de un programa específico más destinado a facilitar el acceso a la vivienda.

NONAGESIMOSÉPTIMA: A la Disposición Adicional Duodécima (Descalificación).

Entendemos que esta Disposición quedaría mejor ubicada en el Título II en el articulado de la norma.

NONAGESIMOCTAVA: A la Disposición Adicional Decimocuarta (Precio de venta de las viviendas, los trasteros y los garajes vinculados de promoción pública promovidos al amparo de disposiciones anteriores al Decreto 149/2003, de 10 de junio)

Nos parece excesivo el porcentaje del 90% del precio de venta de las viviendas de promoción pública.

NONAGESIMONOVENA: Inclusión de una nueva Disposición Adicional

Desde este Consejo se propone la inclusión de una nueva Disposición Adicional con el contenido que a continuación se expone:

“La obligación de ejecutar las correspondientes promociones en los suelos destinados a vivienda protegida en los porcentajes de tipologías que se contienen en el artículo 4.2 de este Decreto será exigible a aquellos suelos para los que no se hayan aprobado el proyecto de reparcelación a la entrada en vigor de este Decreto. Las parcelas o solares destinados a vivienda protegida que tengan esta consideración a la entrada en vigor de este Plan, destinarán el 25% de las viviendas a programas cuyos destinatarios tengan unos ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM”

Esta Disposición figuraba en el anterior borrador de Decreto (versión 15/05/08) y que desconocemos los motivos por los que ha sido suprimida en el presente texto.

CENTÉSIMA: Inclusión de una nueva Disposición Adicional

Entendemos que debería añadirse una nueva Disposición que remita o haga alusión a la Ley 13/2005 de 11 de noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y al Decreto 149/2006, Orden de 10 de marzo de 2006 así como al RD 801/2005 como normas complementarias del Plan Concertado.

CENTESIMOPRIMERA: Inclusión de una nueva Disposición Adicional

Consideramos que habría que incorporar también otra nueva Disposición adicional en la que se mencione la potenciación de los consorcios de vivienda, tomando como modelo la experiencia en el área de Sevilla como refuerzo y ayuda a poner en práctica los compromisos inmediatos de la aceleración de los Planes municipales, garantizando las suficientes reservas de suelo para viviendas protegidas; la potenciación de los patrimonios municipales; la reinversión de las plusvalías derivadas al urbanismo; la agilización de la gestión del planeamiento y de los procesos de urbanización del suelo ya clasificado; el ofrecimiento de viviendas a familias con dificultades sociales y económicas; la reutilización de viviendas vacías y la rehabilitación de viviendas en mal estado; y con carácter general y central, la consecución de un modelo de ciudad sostenible.

CENTESIMOSEGUNDA: A la Disposición Final Primera (Modificación del Decreto 377/2000, de 1 de septiembre).

Reiteramos lo ya expuesto en el sentido de que nos parece excesivo el porcentaje del 90% del precio de venta de las viviendas de promoción pública.

CENTESIMOTERCERA: Al ANEXO 1 (Previsiones del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012).

Faltan en la documentación remitida a este Consejo la relativa a las previsiones en materia de suelo y la dotación presupuestaria.

Por lo expuesto, procede y

SOLICITAMOS A LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO: que habiendo presentado este escrito, se digne admitirlo, y tenga por emitido informe sobre el Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, 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.