

A LA CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Sevilla a 8 de agosto de 2008

INFORME DEL CONSEJO DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS DE ANDALUCÍA A LA ORDEN DE... DE... DE 2008, DE DESARROLLO Y TRAMITACION DE LAS ACTUACIONES EN MATERIA DE VIVIENDA Y SUELO DEL 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 Salud, comparece y como mejor proceda,

EXPONE

Que por medio del presente escrito procedemos a evacuar informe respecto de la Orden de... de... de 2008, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del plan concertado de vivienda y suelo 2008-2012, y ello en base a las siguientes:

ALEGACIONES

PRIMERA.- Como se viene reiterando ante esta Consejería, se echa en falta en la exposición de motivos del texto que expresamente se mencione el cumplimiento del trámite de audiencia al Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, tramite 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. Esta alegación se le viene trasladando de forma

reiterada a esta Consejería, que de forma sistemática obvia la referencia al cumplimiento del citado trámite.

SEGUNDA.- Como observación general, queremos señalar que echamos en falta los anexos con el contenido de todos los modelos a los que hace referencia el proyecto de Orden, teniendo en cuenta la importancia de los mismos ya que determinados requisitos y documentos a presentar no vienen recogidos en el articulado sino que directamente se remiten a los modelos de los anexos.

TERCERA.- Al artículo 2, “El Consejo de Participación”

En primer lugar decir que deberían ser al menos dos los representantes presentes en el Consejo de Participación en representación de los consumidores y usuarios y ello por cuanto dar respuesta a las necesidades de vivienda de dicho colectivo es precisamente la razón de ser de las Plan Concertado de Vivienda y Suelo y de las normas de desarrollo del mismo y por ello no entenderíamos que no estuviéramos equiparados en representación a representantes empresariales, sindicales o entidades bancarias, máxime cuando los dos primeros figuran en exclusiva en la Comisión de Seguimiento del Plan.

De otra parte, el texto, consideramos contiene un error al designar al representante de los consumidores y usuarios en dicho órgano en el apartado l), debiendo decir: “ dos representantes de las organizaciones de consumidores y usuarios más representativas de Andalucía a propuesta del Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía”.

En relación a este artículo, letra o) “Una por aquellos otros colectivos sociales vinculados a la problemática de la vivienda y suelo que determine el Presidente”, señalar que nos parece una referencia excesivamente genérica y que su indeterminación unido al modo de designación previsto, puede restar estabilidad y seguridad en la composición al Consejo de Participación y en su propio funcionamiento. En este sentido entendemos que o bien se acota a qué

colectivos sociales se esta refiriendo la norma o al menos debería recogerse en el texto que será el propio Consejo de Participación quién lo acuerde a propuesta del Presidente. Igualmente debería concretarse cual será el procedimiento para designar la representación de los Colegios Profesionales vinculados al sector de la vivienda y suelo.

Por último decir que, respetando el mínimo de reuniones previsto en el Decreto regulador del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 , la normativa de desarrollo debería garantizar un funcionamiento periódico y con continuidad de dicho Consejo, fijando reuniones cada tres o cuatro meses y evitando que se convierta en un órgano meramente informativo de las actuaciones desarrolladas por la Consejería a lo largo de un año completo. Por tanto si la voluntad es que sea un auténtico órgano de participación es necesario que lo dotemos de competencias, funciones y contenido, entre estos el de seguimiento y evaluación del propio Plan Concertado y de las medidas que esta Orden desarrolla.

CUARTA.- Al Artículo 5º "Lugar de presentación de solicitudes."

Las solicitudes de las ayudas reguladas en la presente Orden se podrán presentar:

a) En este apartado suprimiríamos la palabra "Preferentemente" en el Registro Telemático Único de la Administración de la Junta de Andalucía, ya que ambas opciones, tanto la opción a) como la b), son perfectamente válidas y no debe obviarse que no todo los ciudadanos tienen el mismo nivel de acceso a las nuevas tecnologías.

QUINTA.- AI TÍTULO I ACTUACIONES PROTEGIDAS DE VIVIENDA. CAPITULO I, "Disposiciones generales en materia de vivienda protegida".

Se echa en falta un artículo que deje claramente recogido cual es el momento de reunir los requisitos por parte de los adjudicatarios de vivienda en venta, cooperativa o en alquiler. Los principios de seguridad jurídica puesto que existen dudas en la práctica de si será suficiente justificar su cumplimiento al finalizar el periodo de convocatoria del sorteo o seguir reuniéndolos incluso en el momento de la firma del contrato de compraventa, adjudicación o alquiler.

Nos planteamos la idoneidad el sistema sorteo para este tipo de procedimientos, ya que este consejo entiende más correcto el realizar una baremación de cada uno de los solicitantes para que el reparto de viviendas protegidas se realice efectivamente con criterios de necesidad social, entendiendo adecuado la realización del sorteo únicamente en casos de igualdad de condiciones y necesidades.

SEXTA.- Artículo 31 “Registro municipal de demandantes”.

Entendemos que la selección mediante su inscripción en el Registro Municipal de Demandantes y los requisitos a reunir por los destinatarios de vivienda merecen ser valorados y obtener la conformidad del Consejo de Participación y no sólo obtengan la conformidad de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Por otro lado debería definirse claramente cómo se puede acceder al Registro Municipal de Demandantes.

SÉPTIMA.- Al Artículo 32, “Autorizaciones de percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción.”

No estamos conforme con la incompleta redacción de este artículo, teniendo en cuenta la importancia de la percepción de cantidades entregadas a

cuenta y la necesidad de su garantía y del procedimiento para ello a través de la apertura de una cuenta especial.

Por ello nos parece que debe mantenerse en su integridad toda la redacción que aparecía en el artículo 30 de la Orden de 10 de marzo de 2006.

OCTAVA.- Al capítulo I del título primero.

Se debería recoger en un artículo el plazo de elevación de escritura pública y entrega de vivienda, como elementos de garantía para el comprador.

NOVENA.- Sección 5ª del CAPITULO II, del TITULO I, Medidas para las personas Inquilinas, Artículo 57 y siguientes.

Sería conveniente analizar de forma más detenida las excesivas competencias que se otorgan a las Agencias de Fomento de Alquiler y no estamos de acuerdo en que para la resolución positiva de las ayudas a los inquilinos haya que tener informe favorable de la Agencia de Fomento del Alquiler.

Teniendo en cuenta que, en el momento actual, con un estancamiento o “parón” del boom inmobiliario, son muchas las inmobiliarias de dudosa profesionalidad que pudieran intentar sacar partido a esta figura, debería aprovecharse esta coyuntura y, haciendo balance del funcionamiento de las agencias de fomento de alquiler, revisar y actualizar el Decreto que las regula. Así mismo también se debería abordar la regulación y puesta en marcha de la Junta Arbitral de Vivienda y, con carácter efectivo, de la Agencia del Alquiler de Andalucía.

DECIMA.- Al CAPÍTULO III, Actuaciones protegidas de rehabilitación. Sección 1ª. La transformación de la infravivienda, artículos 74 y siguientes

No vemos recogido el procedimiento de selección de las personas beneficiadas por la actuación.

De otra parte, en relación a la documentación necesaria para presentar las actuaciones, no se menciona junto con el proyecto técnico, proyecto social y tampoco seguimiento social.

DECIMO PRIMERA.- A la rehabilitación individualizada de vivienda, artículo 90 y siguientes.

Entendemos que el abono de subvenciones para esta rehabilitación debería establecerse en porcentajes al inicio, durante y a la terminación de la obra y no con la comunicación de final de obra y ello a efectos de ayudar económicamente al solicitante a la realización de la misma.

DECIMO SEGUNDA.- Al Artículo 113. Mesa de Participación Ciudadana.

Debería valorarse la posibilidad de que en estas mesas de participación ciudadana en las Áreas de rehabilitación de barrios y centros históricos se facilitara también la integración de representantes de los consumidores y usuarios.

DECIMO TERCERA.- A la Rehabilitación Concertada de Iniciativa Municipal, artículos de 126 a 131.

Debería existir también una Mesa de Participación Ciudadana, donde tengan cabida no sólo los colectivos vecinales afectados, sino también los representantes de los consumidores y usuarios.

DECIMO CUARTA.- A los artículos 137 y 142 Seguimiento y comprobación

Consideramos que además de que las propias Delegaciones Provinciales de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio sean las

encargadas de efectuar las actuaciones necesarias en orden al seguimiento y comprobación del cumplimiento de las condiciones y compromisos asumidos por el promotor y, en especial, la ejecución de la programación de la actuación y del inicio y terminación de las viviendas protegidas previstas, debería añadirse otro apartado en el que se indique que igualmente se mantendrá informado de dicho seguimiento al Consejo de Participación del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

DECIMO QUINTA.- A la Disposición adicional tercera. Modelos de contratos de adquisición de viviendas protegidas.

Se faculta a la persona titular de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura para la aprobación de modelos tipos de contratos de adquisición de las viviendas protegidas. Debería añadirse que para la elaboración de los modelos tipos de contrato deberá contarse con los representantes de los consumidores y usuarios.

Por lo expuesto, procede y

SOLICITAMOS A LA CONSEJERÍA CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO: Que habiendo presentado este escrito, se digne a admitirlo, y tenga por emitido informe sobre la Orden de... de... de 2008, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del 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.