

**A LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

Sevilla a de 17 de marzo de 2009

**INFORME DEL CONSEJO DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS DE  
ANDALUCÍA AL DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PLAN  
CONCERTADO DE VIVIENDA Y SUELO 2008-2012, APROBADO POR EL  
DECRETO 395/2008, DE 24 DE JUNIO.**

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 Territorio, comparece y como mejor proceda,

**EXPONE**

Que por medio del presente escrito procedemos a evacuar informe respecto del Decreto por el que se modifica el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de Junio y ello en base a las siguientes:

**ALEGACIONES**

**PRIMERA.-** Siendo conscientes de la necesaria adaptación del Plan Concertado de Vivienda y Suelo (2008-2012) al Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación (2009-2012), aprobado por RD 2066/2008, de 12 de diciembre, hubiera sido oportuno que el Plan Andaluz contase con las aportaciones de las organizaciones de consumidores y usuarios firmantes del Acuerdo para la Efectividad del Pacto Andaluz por la Vivienda, suscrito el 14 de enero de 2008, donde existe un compromiso de garantizar la participación de estas

organizaciones en el desarrollo de las medidas puestas en marcha o de nueva creación para impulsar el derecho de acceso a la vivienda en Andalucía. Por tanto, emitimos el presente informe teniendo en cuenta que muchas de las alegaciones que lo contienen se formulan desconociendo las razones últimas que han llevado a la Administración a proceder a la modificación del contenido del Plan Andaluz. Ello nos hubiera garantizado un mayor nivel de información y el acceso a aspectos y datos de los que se nos privan a la hora de valorar las decisiones legislativas que se contienen en el documento.

**SEGUNDA.-** Este Consejo entiende que la Junta de Andalucía debió de prever que desde el Ministerio se iba a dar luz al Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación, y por tanto, debió de esperar la regulación de esta norma estatal para con posterioridad regular el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008/2012. Y ello por cuanto que la regulación estatal motiva la modificación forzosamente del Plan Andaluz.

**TERCERA.-** Este Consejo ha de partir de nuestra incapacidad para valorar la adecuación de los coeficiente y porcentajes propuestos para el acceso y la concesión de las ayudas o para los precios máximos en venta y alquiler de las viviendas, al no contar con ninguna memoria económica que los justifique, por lo que, en rigor, debemos mantenernos al margen de los mismos, cuestionando su procedencia en la medida en que se puedan contemplar situaciones más onerosas para el consumidor final.

**CUARTA.-** No consideramos conveniente ni necesario que la aplicación de determinados beneficios o ayudas en el ámbito del alquiler esté condicionado a la intervención de una Agencia de Fomento, que no deja de ser una entidad privada con intereses propios, cuyo actuación profesional no debe ser primada por encima de los intereses sociales afectados por esta norma.

**QUINTA.-** Entiende este Consejo que la actual coyuntura económica, requeriría de esta modificación, que prevea, actuaciones y procedimientos concretos en los casos de impago de las cuotas hipotecarias, al objeto de facilitar la transmisión de las viviendas con anterioridad a su aprehensión y

embargo por las entidades prestamistas, agilizando los trámites administrativos para garantizar una culminación del proceso que sea lo menos onerosa para los titulares afectados por la misma.

**SEXTA.-** Para mayor clarificación de la norma, debería haberse agregado en negrillas los cambios efectuados sobre el articulado vigente, o bien dejado de manifiesto en el encabezamiento de cada modificación, en qué consiste cada una de ellas. Por ello vamos a delimitar el contenido de la modificación al abordar cada uno de los artículos.

**SÉPTIMA.-** Es de criticar que en el Preámbulo únicamente se hace alusión a la adaptación al Plan Estatal, cuando lo cierto es que se modifican aspectos que no responden a ello, sino a otra realidad como es la próxima tramitación parlamentaria de la Ley del Derecho a la Vivienda, así como la existencia ya de borradores de normativa que van a desarrollar reglamentariamente dicha norma, como es el caso de los Registros Municipales de Vivienda, proceso en cuya negociación están participando otros agentes económicos y sociales, dejándose al margen de nuevo a las organizaciones representativas de los consumidores y usuarios, destinatarios últimos de las actuaciones en materia de vivienda, que se están llevando a cabo en nuestra Comunidad Autónoma.

**OCTAVA.-** Respecto del preámbulo indicar igualmente que este Consejo valora positivamente la previsión de que, en la actual coyuntura de crisis económica, se haga posible la reorientación de las promociones iniciadas para venta protegida hacia regímenes de alquiler. Con menor agrado podemos tratar la reorientación en el sentido contrario, por cuanto entendemos que la oferta de alquileres protegidos resulta claramente insuficiente, con lo que no sería deseable plantear siquiera esa posibilidad que pudiera dar lugar a actuaciones interesadas y forzadas por los promotores.

**NOVENA.-** Continuando con el Preámbulo, entiende este Consejo que debió de incluirse una referencia al trámite de audiencia concreto y preceptivo al Consejo de los Consumidores y Usuarios con su especificación normativa concreta, y no sólo hacer mención a los consumidores y usuarios en general.

**DÉCIMA.- 1ª Modificación:** De conformidad con lo expuesto en la ALEGACION SEXTA, tres son las incorporaciones que se añaden al Decreto. Respecto de la primera, por la que se limita el cupo de personas procedentes de rupturas de unidades familiares para el caso de que no estén al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias. Entendemos que debe de desarrollarse este concreto supuesto. Es importante que se establezca el criterio de estar al corriente del pago de las pensiones alimentarias y compensatorias para facilitar el acceso a vivienda protegida, si bien requiere de un mayor desarrollo, especialmente al tratar situaciones que pueden encontrarse sub-iudice o controvertidas en cuanto a naturaleza, cuantía, etc., en cuyo caso habrá que reconocer el derecho a la tutela judicial efectiva sin merma del derecho a optar a este tipo de viviendas o alojamientos. Entendemos que, para medidas coercitivas o sancionadoras, se dispone ya del derecho penal, y para reivindicatorias, el Derecho Civil, por lo que sin un desarrollo más amplio de esta medida, podría darse lugar a situaciones injustas de acceso a la vivienda para personas realmente necesitadas.

Respecto a la segunda modificación, donde se establece “en su caso”, “familias numerosas”, debemos entender que mientras que no se establezcan las causas delimitantes o limitativas debería eliminarse la alusión que se realiza a “en su caso”, accediendo a tal medidas las familias numerosas como medida social.

Respecto a la tercera, entendemos que debe valorarse de forma muy positiva la incorporación de cupo para personas afectadas por situaciones catastróficas, siempre que se proceda a un desarrollo de estas situaciones que pueden dar lugar a obtener una vivienda por esta causa.

Con respecto a las “otras familias en situación de riesgo de exclusión social”, consideramos necesario que se indique expresamente como

destinatarios dentro de este grupo a las personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.

**UNDÉCIMA.- 2ª Modificación:**

Entendemos que se aprovecha la modificación no sólo para la actualización respecto del contenido del Plan estatal, dado que se mejora la redacción, en este caso delimitando cuales son los “terrenos legalmente reservados para viviendas protegidas” y concretándolos en los terrenos con destino a vivienda procedentes de la reserva establecida en el art. 10 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

De conformidad con expuesto en la ALEGACION SEXTA, debió hacerse constar que son dos los apartados que se añaden, el apartado d) y e). Con respecto al d), señalar que su redacción es incorrecta al señalar “Vivienda protegida joven en venta”, cuando debería establecer “Vivienda protegida en régimen de venta para Jóvenes”.

**DUODÉCIMA.- 3ª Modificación:** De conformidad con lo expuesto en la ALEGACION SEXTA, indicamos que se modifica en el apartado 1 A) b) el término Precio General por Régimen General, apreciando este Consejo el segundo término como más apropiado.

Se valora positivamente la inclusión como actuación protegida de las mejoras de la eficiencia energética en viviendas y edificios. Sin embargo, sin menoscabo de su importancia desde la sostenibilidad y desde el propio interés económico de las familias afectadas, llama poderosamente la atención que se incorporen actuaciones relacionadas con la eficiencia energética al mismo nivel que otras que pretenden garantizar el acceso a un derecho fundamental como es la vivienda. No queremos decir que resulten ayudas ociosas ni que dudemos de su pertinencia, pero parangonarlas, es decir, para comparar unas con otras, con las que tienen como fin garantizar ese derecho fundamental, nos resulta excesivo y habría que replantearse su encaje normativo en una herramienta legal más adecuada.

Se valora positivamente la inclusión como actuación protegida para la mejora de la ciudad existente, las áreas de rehabilitación integral y la renovación urbana. Si bien, entendemos que sería igualmente necesario que se integrara en el texto normativo el alcance de dichas actuaciones.

**DECIMOTERCERA.- 4ª Modificación:** De conformidad con lo expuesto en la ALEGACION SEXTA, se produce la modificación de los índices aplicables, subiendo un 0,08 y estableciendo un tope máximo de 1 que antes no se realizaba.

En cuando al apartado 4 que se añade, debemos decir que siendo el título de dicho artículo “Ingresos Familiares”, entendemos que todo lo concerniente a los ingresos y a la justificación de los mismos tiene cabida en este artículo, pero no lo relativo a los demás requisitos que deberán integrarse en el texto normativo donde se haga referencia a estos.

Se valora positivamente la inclusión de un apartado 4 en el artículo 11, dado que este supuesto se ha venido demandando por este Consejo. Sin embargo, en tanto en cuanto no se desarrolle reglamentariamente la figura del Registro Municipal de Demandantes, no podemos valorar de forma adecuada el alcance y la efectividad de esta medida, puesto que el Anteproyecto de Ley reguladora del Derecho a la Vivienda lo configura como un instrumento que las Administraciones Públicas han de poner en marcha y ejecutar como garantía del cumplimiento efectivo del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

Indicar igualmente que el momento de la selección no parece el más adecuado para la verificación de algunos aspectos básicos de los requisitos para el acceso a las viviendas protegidas, debiendo garantizarse una mínima criba previa que permita un proceso más racional de presentación y admisión de solicitudes, evitando aquellas peticiones que sean manifiestamente infundadas y carezcan de las más elementales condiciones para acceder a las actuaciones de protección pública, evitando la creación de expectativas carentes de toda base.

**DECIMOCUARTA.- 5ª Modificación:** De conformidad con lo expuesto en la ALEGACION SEXTA, debería la norma establecer que se añade un apartado 3 referido al condicionamiento de primer acceso a la vivienda por parte de los beneficiarios de conformidad a la normativa estatal. Así como que se añaden: un apartado 6, uno 7 y otro 8.

Entendiendo su finalidad y utilidad, consideramos insuficientemente determinado el concepto de “vivienda adecuada a sus circunstancias familiares y económicas”, del art. 13,2, que resulta vital, en este caso para determinar la posibilidad de acceder a las políticas de protección pública en los términos y con los límites previstos por el marco normativo vigente.

Respecto de la modificación del art. 13,3, no compartimos que las ayudas previstas se limiten al primer acceso a la vivienda en propiedad, existiendo una abundante casuística de problemáticas merecedoras de idéntica protección por parte de los poderes públicos.

Con respecto al apartado 4 segundo párrafo, no entendemos porqué se añade el hecho de que la actuación esté incluida en los objetivos establecidos para el presente Plan Concertado, como condición para que la financiación sea por cuenta de la Comunidad Autónoma cuando no sea posible la financiación estatal. Debería motivarse dicho extremo.

Respecto del apartado 6, entendemos que al crear una excepción, debió la norma transcribir el contenido de la norma que obliga y sobre la que se establece la mencionada excepción sin necesidad de remitirse al Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009/2012. Debe por tanto añadirse al texto el contenido del art. 3.1 f) párrafo primero que dice lo siguiente:

*“No haber obtenido ayudas financieras ni préstamo convenido para el mismo tipo de actuación, al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual. Se entenderá que se ha obtenido préstamo convenido cuando el mismo haya sido formalizado. Y que se han obtenido ayudas financieras, cuando se haya expedido la resolución administrativa reconociendo el derecho a las mismas”.*

Igualmente con respecto al apartado 6 a) del artículo 13, se propone la siguiente redacción alternativa:

- a) “Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras a la vivienda se deba a la adquisición de una vivienda para destinarla a residencia habitual y permanente, en otra localidad, como consecuencia del cambio de residencia del titular, *cuando ello responda a motivos suficientemente fundamentados*”.

Ello se propone en concordancia con lo previsto en el artículo 3.1f) del RD 2066/2008.

En relación al apartado 7, a la vista de lo que prevé el Anteproyecto de Ley reguladora del Derecho a la Vivienda, en su artículo 24, la Junta de Andalucía de forma imperativa ha de establecer un sistema de ayudas a los Ayuntamientos para, entre otras cuestiones, crear y mantener los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida. Así entendemos debe consignarse en la presente modificación pues ello supone una garantía para hacer efectivo el derecho a la vivienda.

Igualmente respecto del apartado 7 del artículo 13, las subvenciones a conceder a los Ayuntamientos para la constitución y funcionamiento del Registro Municipal de demandantes de vivienda, entendemos que debería estar condicionada al cumplimiento de lo establecido en el Plan Estatal en su Disposición transitoria sexta, es decir, siempre y cuando estén en funcionamiento en el plazo de un año desde la publicación del citado Plan.

**DECIMOQUINTA.-** Desde este Consejo proponemos una modificación al art. 18 del Plan Concertado, no incluida en el presente borrador de Decreto, y que va referida al plazo de duración del régimen legal de protección de las viviendas acogidas al programa de viviendas protegidas con opción a compra para jóvenes.

Así, al haberse suprimido el art. 58,1, referido al plazo de amortización de siete años del préstamo cualificado a la persona promotora, debería suprimirse igualmente el plazo de 7 años de duración del régimen de protección, plazo muy reducido, aplicándose el plazo correspondiente de 10 ó 25 años previsto en el Plan Estatal para el régimen general o para las iniciativas municipales y autonómicas respectivamente.

#### **DECIMOSEXTA.- 6ª Modificación:**

Comprendiendo que los alojamientos puedan ejecutarse sobre suelos calificados como dotacionales de conformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico, no se entiende la referencia que se hace en relación con los colectivos a que se destinen. Por lo que sugerimos suprimir dicha referencia.

Se realiza una valoración positiva del contenido del apartado 4 del artículo 14, ya que con la previsión de ejecución sobre suelos dotacionales de alojamientos, se contribuye a favorecer el acceso a la vivienda a través de esta figura, reconocida expresamente en el Anteproyecto de Ley reguladora del Derecho a la Vivienda. Sin embargo, la redacción resulta excesivamente ambigua, cuando se refiere “*a los colectivos a que se destinen*”. En ese sentido, se solicita su concreción en el texto que nos ocupa.

**DECIMOSÉPTIMA.- 7ª Modificación:** De conformidad con lo expuesto en la ALEGACION SEXTA, la norma modifica el apartado 2 en el que se sustituye el término, “promoción de vivienda o alojamientos protegidos” por “promoción de viviendas protegidas”.

Igualmente la norma debió señalar que se añade un apartado nuevo, el 3, que establece que el precio máximo por metro cuadrado útil en servicios comunitarios para los alojamientos.

Tras la lectura de este artículo 16, se valora de forma negativa que se haya modificado el Plan vigente, excluyendo la posibilidad de que los alojamientos lleven vinculadas plazas de garaje. No se comprende esta supresión, máxime cuando ello está previsto en el actual Plan Concertado así como en el Plan Estatal, en concreto en el artículo 35.3.3º.e).

Con respecto al apartado 4, se solicita la supresión del mismo. En ese sentido, 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, ni tampoco se comparte la posibilidad de repercutir al usuario los gastos correspondientes al suministro 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.

**DECIMOCTAVA.- 8ª Modificación:**

Al dejar sin contenido el art. 22 que establecía el Precio de venta de las viviendas en alquiler. Entendemos que la modificación establecida al artículo 21 en su párrafo 2, debió de realizarse por separado según opte la persona arrendadora entre la venta o mantener el alquiler.

Desde este Consejo mantenemos la necesidad de que se articulen instrumentos que garanticen la permanencia del inquilino en la vivienda en alquiler con opción a compra en caso de que no se ejercite la misma, dentro del marco legal de la vigente Ley de Arrendamiento Urbanos, y en tanto no se proceda a la legítima resolución del contrato por alguna de las partes.

**DECIMONOVENA.- 10ª Modificación:**

Entiende este Consejo que debería el actual Decreto establecer un plazo para obligar a los Ayuntamientos a constituir los Registros Municipales de Demandantes de vivienda protegida. Igualmente este Consejo solicita que se establezca igualmente un plazo para que la Administración Autonómica regule las bases de constitución de los Registros Municipales de Demandantes de vivienda Protegida y que ambos plazos se hagan constar en el texto que nos ocupa.

Respecto del artículo 24, referente a la selección de las personas destinatarias, sería conveniente que se hiciese hincapié en los supuestos de las cooperativas de vivienda, cuando se realiza la convocatoria pública para asignar la condición de socios cooperativistas a aquellas personas que cumplan los requisitos fijados en la convocatoria, ya que si la selección se hace conforme a lo establecido en los Registros Municipales de Demandantes de vivienda protegidas, no sería necesaria la misma, sino que, previamente a su constitución tendrían que actuar conforme a lo establecido en los Registros referenciados.

**VIGÉSIMA.- 11ª Modificación:** De conformidad con lo expuesto en la ALEGACION SEXTA, debió la norma establecer que se suprime el párrafo segundo del art. 26.

En todo caso, no entendemos porqué en el artículo 26.1 se ha suprimido el párrafo segundo consistente en garantizar la preferencia a aquellas familias cuyos ingresos sean inferiores a 1,5 veces el IPREM en el caso de promociones mixtas, al menos, que permanezca que estas personas son preferentes para optar por adquirir viviendas de otros regímenes.

**VIGÉSIMAPRIMERA.- 12ª y 13ª Modificación:** De conformidad con lo expuesto en la ALEGACION SEXTA, se realiza el cambio del término viviendas protegidas de Precio General por viviendas protegidas en Régimen General al igual que ocurrió en artículos anteriores para unificar redacción y conceptos y ello con respecto del título de la Sección 2ª, del Capítulo III del Título II, así como del apartado 2 del art. 30.

**VIGÉSIMASEGUNDA.- 14ª Modificación:**

Debe eliminarse la repetición del término “el apartado” por causar redundancia.

En el apartado 2, del artículo 39, si bien se valora positivamente la reducción de los coeficientes por los que 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, tal y como solicitó este Consejo cuando en su día emitió alegaciones al Plan vigente, no obstante, seguimos manteniendo que el establecimiento de los coeficientes deberían seguir la misma proyección del anterior plan andaluz, es decir, si el coeficiente para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero pasa de ser de 1,60 a 1,50, en idéntico sentido, el coeficiente para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Segundo habría de fijarse en 1,40, por lo que se interesa incluir esta modificación en la norma que nos ocupa.

**VIGÉSIMATERCERA.- 15ª Modificación:** De conformidad con lo expuesto en la ALEGACION SEXTA, la modificación recae sobre el apartado 1, donde se sustituye el término “vivienda protegida en alquiler de renta básica a 25 años” por “vivienda protegida en alquiler de régimen especial a 25 años”.

Igualmente debemos mencionar que la modificación añade un texto al último párrafo, con respecto al cual entiende este Consejo que es reiterativo puesto que al establece que “Las subvenciones anteriormente señaladas continuaran abonándose en tanto se mantengan las condiciones y requisitos que motivaron su concesión”, engloban el contenido del texto que se añade relativo a “la modificación de los ingresos familiares”, que dará lugar a la modificación del porcentaje de renta subvencionado, debiendo establecerse en todo caso la norma que será objeto de modificación, tanto el incremento como la reducción del mismo.

**VIGÉSIMACUARTA.- 16ª Modificación:** De conformidad con lo expuesto en la ALEGACION SEXTA, la modificación recae sobre el art. 41 y consiste en hacerla extensible a viviendas para alquiler con opción a compra por diez años, tanto en régimen especial como en general. Si bien, no se determina el precio máximo de referencia de las viviendas que se destinen a familias cuyos ingresos anuales superen 3,5 veces el IPREM.

Con independencia de la valoración positiva que se realiza de la ampliación del objeto del programa que se regula, hemos de señalar que a pesar de esta ampliación, en el artículo siguiente no se determina el precio máximo de referencia de las viviendas que se destinen a familias cuyos ingresos anuales superen 3,5 veces el IPREM. Por ello, se solicita se tenga en cuenta este extremo en el texto normativo.

Asimismo, se reproduce lo expuesto en la alegación novena en relación a los coeficientes aplicables al modulo básico nacional para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero y Segundo, que a nuestro entender deben ser distintos.

**VIGÉSIMAQUINTA.- 17ª Modificación:** De conformidad con lo expuesto en la ALEGACION SEXTA se suprime el precio máximo de referencia de las

viviendas protegidas en alquiler con opción de compra. En este sentido este Consejo entiende que debería al menos la norma que nos ocupa, indicar que puede ser de régimen general o régimen especial, el precio que se establezca en la calificación provisional.

Cuando se establece que la opción de compra deberá poder ser ejecutada en el décimo año, consideramos que debe hacerse constar: "... a partir del décimo año...", de forma que la misma quede abierta, pudiéndose establecer un plazo máximo para seguridad jurídica de ambas partes, pero sin que resulte taxativa, dadas las condiciones económicas actuales y la necesidad de contar con una mínima flexibilidad para poder hacerla efectiva.

**VIGÉSIMASEXTA.- 18ª Modificación:** De conformidad con lo expuesto en la ALEGACION SEXTA, la norma viene a modificar el alquiler de renta básica con financiación a diez años, por alquiler en régimen especial o general, ambos con financiación a diez años.

**VIGÉSIMASEPTIMA.- 19ª Modificación:** De conformidad con lo expuesto en la ALEGACION SEXTA, se reduce el índice para facilitar la promoción de alojamientos protegidos de renta básica a veinticinco años destinados a ocupantes cuyos ingresos anuales no superen no superen 2,5 veces el IPREM, cuando la norma que se modifica establecía un los ingresos anuales no fueran superiores a 3,5 veces el IPREM.

Esta modificación merece la crítica de este Consejo por cuanto que conlleva una restricción respecto de las familias que pueden acceder a este tipo de alojamientos protegidos y que se produce un cambio sustancial en la política social emprendedora de la Junta de Andalucía que venía ofreciendo estos alojamientos a familias que no superaren el 3,5 veces el IPREM.

Reiteramos pues que se realiza una valoración negativa de la modificación del contenido del artículo 44, ya que se reduce el objeto del programa de Alojamientos Protegidos a ocupantes cuyos ingresos no superen 2,5 veces el IPREM, cuando en el Plan vigente se abarca hasta 3,5 veces el IPREM, de modo que pueden acogerse al mismo además de las personas con recursos limitados, una capa más amplia de la sociedad que también necesita

el acceso a una vivienda o alojamiento, en este caso. Asimismo, la redacción resulta excesivamente ambigua, cuando se refiere a “*necesidades específicas de alojamiento*”. En ese sentido, se solicita su concreción en el texto que nos ocupa.

En este sentido desconocemos el motivo por el que se disminuye los ingresos anuales de los destinatarios de 3,5 a 2,5 el IPREM ya que el Plan Estatal no establece nada al respecto para proceder a dicha limitación.

**VIGÉSIMAOCTAVA.- 20ª Modificación:** De conformidad con lo expuesto en la ALEGACION SEXTA, la modificación consiste en reducir el índice por el que se establece el precio máximo de referencia de los Alojamientos Protegidos como resultado de multiplicar el precio básico nacional por el coeficiente 1,50 en vez del 1,60 que recoge el texto modificado.

Por tanto, se abarata la operación y es de valorar favorablemente.

Se interesa desde este Consejo que se concrete parte del colectivo beneficiario de los alojamiento, en concreto “*las personas integradas en algún grupo social de especial dificultad para el acceso a la vivienda*”, dada la indeterminación de esta expresión (artículo 45.1).

En lo que refiere al apartado 3, venimos a reproducir la alegación novena en relación a los coeficientes aplicables al módulo básico nacional para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero y Segundo, que a nuestro entender deben ser distintos.

**VIGÉSIMANOVENA.- 21ª Modificación:** De conformidad con lo expuesto en la ALEGACION SEXTA, se introduce una reducción considerable al no contener la norma los supuestos en los que los alojamientos se destinan a personas integradas en algún grupo social de especial dificultad para el acceso a la vivienda, incrementando la partida presupuestaria para estos supuestos.

**TRIGÉSIMA.- 22ª Modificación:** De conformidad con lo expuesto en la ALEGACION SEXTA, la norma suprime ciertos supuestos del objeto, en concreto las ayudas a personas propietarias, así como para la adquisición de

viviendas existentes para destinarlas al alquiler. Lo cual supone un retroceso en la política social al restringir el parque de viviendas por no facilitar ayudas para su destino al alquiler.

**TRIGÉSIMAPRIMERA.- 23ª Modificación:** De conformidad con lo expuesto en la ALEGACION SEXTA, la modificación consiste en incrementar en 200 € la ayuda anual por vivienda efectivamente alquilada durante dos años., Alcanzando la cantidad de 860 Euros/año.

Desaparece de este apartado en concreto la ayuda de hasta 60.000 € para las Agencias del Fomento del Alquiler cuando sea una persona jurídica sin ánimo de lucro y la intermediación inmobiliaria coadyuve a conseguir su finalidad principal.

Respecto al artículo 48, seguimos considerando que las medidas que se contemplan para el refuerzo de las Agencias de Fomento del Alquiler resultan insuficientes, siendo fundamental un importante impulso por parte de la Administración, máxime cuando se ha suprimido la subvención de una cuantía máxima de 60.000 euros destinada a facilitar el desarrollo de su actividad en la obtención de viviendas en alquiler destinadas a los colectivos desfavorecidos.

Dicho impulso 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, su correcto funcionamiento y la mejora de la información que suministran a los ciudadanos en la actualidad.

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.

**TRIGÉSIMASEGUNDA.- 24ª Modificación:** De conformidad con lo expuesto en la ALEGACION SEXTA la norma modifica el apartado 2, y en lugar de recoger que “La renta anual del alquiler no podrá ser superior al 9% del precio máximo de referencia para las viviendas protegidas de renta básica”, establece el mismo precio máximo de referencia para “las viviendas protegidas en alquiler con opción de compra de Régimen General”.

**TRIGÉSIMATERCERA.- 25ª Modificación:**

Se critica desde este Consejo el dejar sin contenido los art. 50 y 51, puesto que con ello se deja sin hacer mención a si las ayudas en ellos reguladas desaparecen o se integran en otro articulado., Ayudas a las personas Propietarias y Ayudas a adquisición protegida de vivienda existente para el alquiler.

**TRIGÉSIMACUARTA.- 26ª Modificación:** De conformidad con lo expuesto en la ALEGACION SEXTA, la norma sustituye el “acceso a la propiedad de la vivienda protegida de precio general” por el de “acceso a la propiedad de la vivienda protegida de Régimen General”. Como viene haciéndolo a lo largo de todo el texto normativo.

**TRIGÉSIMAQUINTA.- 28ª Modificación:** De conformidad con lo expuesto en la ALEGACION SEXTA, se modifica el art. 58, eliminando del apartado 1, la referencia expresa al plazo de amortización de siete años para la persona promotora en referencia al préstamo cualificado al que se hace referencia.

Respecto del apartado 2, se valora positivamente la inclusión de que si se da un cambio en los ingresos familiares, podrá dar lugar a la modificación del porcentaje de renta subvencionada. Sin embargo, entendemos que las circunstancias previstas en el mismo, deben ser debidamente acreditadas y por ello se solicita la inclusión de este extremo en el texto normativo, donde debería contemplarse los plazos y procedimientos de verificación de las condiciones económicas a efectos de revisiones de los porcentajes de renta subvencionados, al objeto de dotar de la mayor seguridad jurídica y económica a la posición del inquilino.

**TRIGÉSIMASEXTA.- 29ª Modificación:**

Con respecto a la supresión del artículo 60.4 entiende este Consejo que al menos debería mantenerse este apartado acogiendo lo establecido en el Plan Estatal cuando hace referencia a que podrán edificarse sobre suelo al que

la ordenación urbanística atribuya cualquier uso compatible con los destinos de estos alojamientos.

**TRIGÉSIMASEPTIMA.- 30ª Modificación:** De conformidad con lo expuesto en la ALEGACION SEXTA, se suprime la ayuda complementaria consistente en la subsidiación del préstamo en la cuantía y periodos de 250 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo cualificado, del sexto al vigésimo año de amortización. De manera que se establece una cuota única de 220 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo cualificado del primer al vigésimo año de amortización.

Se critica por cuanto que supone una limitación y reducción del presupuesto establecido anteriormente, restringiendo en 30 €, anuales durante 14 años, por cada 10.000 € la ayuda, haciendo menos atractiva esta faceta para la persona promotora de estos alojamientos.

**TRIGÉSIMAOCTAVA.- 31ª Modificación:** De conformidad con lo expuesto en la ALEGACION SEXTA, se prevé una reducción del coeficiente de 0,10 referido a la obtención del precio máximo de referencia por metro cuadrado de superficie útil. Lo cual es valorado positivamente dado que reduce el precio del metro máximo de referencia por metro cuadrado de superficie útil que venía con anterioridad a obtenerse mediante la operación de multiplicar el precio básico a nivel nacional por el coeficiente 1,60.

**TRIGÉSIMANOVENA.- 32ª Modificación:** De conformidad con lo expuesto en la ALEGACION SEXTA, se suprime la ayuda complementaria consistente en la subsidiación del préstamo en la cuantía y periodos de 250 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo cualificado, del sexto al vigésimo año de amortización. De manera que se establece una cuota única de 220 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo cualificado del primer al vigésimo año de amortización.

Se critica por cuanto que supone una limitación y reducción del presupuesto establecido anteriormente, restringiendo en 30 €, anuales durante

14 años, por cada 10.000 € la ayuda, haciendo menos atractiva esta faceta para la persona promotora de estos alojamientos.

Sustituye el término “de renta básica” por “ de Régimen especial”.

Se valora positivamente que el texto incorpore que en condiciones excepcionales, cuando las circunstancias sociales y económicas lo exijan, la promoción será financiada en su totalidad con fondos públicos procedentes de la Comunidad Autónoma. Si bien esta excepcionalidad debería de ser desarrollada reglamentariamente con los supuestos que pudiera acoger.

**CUADRAGÉSIMA.- 33ª Modificación:** De conformidad con lo expuesto en la ALEGACION SEXTA, se produce la reducción en 0,10 del índice por el que se multiplicará el precio básico nacional para obtener el precio máximo de referencia de los Alojamientos de Promoción Pública.

Se valora positivamente, al igual que se hizo en la ALEGACIÓN TRIGESIMOCTAVA, la reducción del coeficiente en 0,10 y con ello del precio máximo de referencia de los alojamientos, al multiplicar el precio básico nacional por 1,50 en vez de por 1,60 como venía regulado en la norma autonómica, lo que provoca un abaratamiento del mismo que favorece a los destinatarios.

**CUADRAGÉSIMAPRIMERA.- 34ª Modificación:**

La modificación supone ampliar las ayudas y por lo tanto debe ser valorada positivamente, al incluir la financiación establecida en el Plan estatal para alojamientos para colectivos vulnerables, la subsidiación establecida en el art. 64.1 y la subvención que establecía el antiguo Plan de 2.800 euros por alojamiento que se mantienen.

**CUADRAGÉSIMASEGUNDA.- 35ª Modificación:** De conformidad con lo expuesto en la ALEGACION SEXTA, se modifica el apartado 2 del art. 71, añadiendo que el periodo mínimo de cinco años puede ser ampliado dependiendo de lo dispuesto en el correspondiente PROGRAMA cuando este fije otro plazo superior. Se evita con ello interpretaciones confusas.

Igualmente debió la norma indicar que se añade un apartado 4, que hace referencia a que la renta anual inicial máxima, por metro útil de la vivienda, y que será el establecido en cada uno de los Programas incluidos en el presente Capítulo. En este sentido se valora positivamente que se hagan constar los precios máximos por renta.

**CUADRAGÉSIMATERCERA.- 36ª Modificación:** De conformidad con lo expuesto en la ALEGACION SEXTA, se añade al contenido del art. 83,2 la misma actuación cuando sea sobre viviendas desocupadas y estas se destinen tras la rehabilitación al alquiler por un periodo mínimo de 5 años. Lo cual se valora positivamente por este Consejo.

**CUADRAGÉSIMACUARTA.- 37ª Modificación:** De conformidad con lo expuesto en la ALEGACION SEXTA, se añade un apartado 5 nuevo, destinado a regular el destino de viviendas al alquiler cuando se realicen actuaciones sobre elementos comunes de edificios de viviendas destinados al alquiler cuando existan viviendas desocupadas. Estableciendo el alquiler a través de una Agencia de Fomento del Alquiler, por un periodo de cinco años.

Se valora positivamente esta inclusión por cuanto que viene a incorporar al parque de viviendas en alquileres viviendas desocupadas.

**CUADRAGÉSIMAQUINTA.- 38ª Modificación:**

Se valora positivamente la inclusión de ayudas para viviendas y edificios existentes para abordar mejoras de la eficiencia energética, energías renovables, etc...la higiene, salud, protección al medio ambiente y la accesibilidad del parque residencial mediante rehabilitación de viviendas o edificios de viviendas.

**CUADRAGÉSIMASEXTA.- 38ª Modificación:**

Para mayor claridad del texto que nos ocupa, en el artículo 92 ter, apartado 1, debería hacerse alusión a la denominación de la Sección 1ª del

Capítulo IV del Título II del Real Decreto 2006/2008: *“Programas de Ayudas RENOVE a la Rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas existentes”*.

Con respecto al apartado 2, del artículo 92 ter, cabe señalar que el artículo 60.1 del Real Decreto 2066/2008, señala que el plazo de amortización irá precedido de *“un periodo de carencia de hasta 2 años, ampliables a 3 años, con el acuerdo de la entidad de crédito y a criterio de las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla”*. Pues bien, puede observarse que el criterio que adopta nuestra Comunidad Autónoma en la modificación del Plan Andaluz, se basa en que *“mediante circunstancias que aconsejen dicha ampliación”*, criterio que a nuestro entender resulta excesivamente abierto e indeterminado, por lo que debería ser objeto de mayor concreción.

El apartado 5 debería de clarificarse dado que su contenido es farragoso y confuso.

Debemos traer a colación lo ya expuesto sobre la modificación 3ª al art. 10.3.

Con respecto al artículo 92 quáter, apartado 1, se interesa se haga una remisión expresa al Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, normativa en la que se establece la calificación energética tipo A, B y C.

#### **CUADRAGÉSIMASEPTIMA.- 39ª Modificación:**

Se valora positivamente la inclusión de un artículo 100 bis destinado a las Áreas de rehabilitación integral y renovación urbana. Incluyendo la rehabilitación de barrios y centros históricos de las poblaciones.

**CUADRAGÉSIMAOCTAVA.- 41ª Modificación:** De conformidad con lo expuesto en la ALEGACION SEXTA, indicar que se modifica el apartado b) y se elimina el contenido del apartado e), así como el párrafo último de dicho apartado.

Se elimina por tanto la referencia al presupuesto protegible como coste de actuación protegida y las exclusiones que se realizaban al mismo. Por tanto, los gastos generales de la persona promotora, los costes financieros

correspondientes al préstamo cualificado y el Impuesto sobre el Valor Añadido soportado por la persona promotora que quedaban expresamente excluidos se entienden incluidos, favoreciendo la actuación de los promotores ya sean públicos o privados.

**CUADRAGÉSIMANOVENA.-** Respecto a la selección de los destinatarios, es conveniente añadir una **Disposición Transitoria**, en la que se establezca que, hasta que no esté en funcionamiento los Registros Públicos Municipales de Demandantes de vivienda, la venta y adjudicación de las viviendas en primera y posteriores transmisiones se seguirá realizando conforme a lo establecido en los artículos 12 y 13 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, debiendo igualmente incorporar las ofertas las tipologías de vivienda, los niveles de ingresos de las personas destinatarias y los cupos destinados a los grupos sociales con especial dificultad, no debiendo la promotora pedir cantidad de dinero alguna a las personas solicitantes para acceder al proceso de selección. En todo caso se deberá garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia e impedir el fraude en las primeras y posteriores transmisiones. Las cooperativas que se constituyan en varias promociones tendrán un ámbito territorial y temporal concreto, manifestándolo en el anuncio público para la constitución de la cooperativa.

**QUINCUAGÉSIMA.-** En la **Disposición transitoria cuarta**, no entendemos que se quiere decir “ *con el límite de superficie establecido para el Programa de Régimen General*” . Entendemos que la mejor redacción sería la establecida en el Plan Estatal en su Disposición transitoria primera. Medidas para hacer frente a la coyuntura económica del sector y establecer que dichas viviendas podrán solicitar su calificación como viviendas protegidas, para venta o alquiler, si éstas cumplen las características exigidas por el Plan Concertado, en cuanto a los máximos referentes a superficies, precios por metro cuadrado útil, niveles de ingresos de los adquirentes y plazos mínimos de protección

**QUINCUAGÉSIMAPRIMERA.-** A LA DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA. ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS POR TRANSMISIONES FORZOSAS

Se reproduce lo expuesto en la alegación tercera, en relación a los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda.

Igualmente debemos traer a colación la alegación general sobre la necesidad de articular cauces procedimentales en los procesos de ejecución que preserven los derechos de los titulares afectados.

**QUINCUAGÉSIMASEGUNDA.-** Sería conveniente añadir una Disposición adicional que al igual que el Plan Estatal, La Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, mediante Orden, establezca una Base de Datos de Actuaciones Protegidas acogidas al Plan Concertado , en la que se incluirán, al menos, los promotores de las viviendas protegidas y los beneficiarios de las ayudas financieras desagregados por modalidades de actuaciones protegidas, con el objeto de hacer posible el seguimiento y control del Plan y como fuente de información agregada de las actuaciones que se desarrollan para su ejecución en el conjunto de la Comunidad Autónoma.

**QUINCUAGÉSIMATERCERA.-** Sería conveniente que en la Disposición Final primera, a través de la cual se faculta al Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio, para publicar mediante Orden un Texto Integrado del Plan, cambiar “Consejero” por “Titular” y establecer un plazo para dicha publicación.

**QUINCUAGÉSIMACUARTA.-** Es totalmente necesario que se establezca una nueva Disposición final en la que se establezca un plazo breve para dictar la Orden que regule las bases de constitución de los Registros Municipales de demandantes de vivienda teniendo en cuenta lo establecido en la Disposición transitoria sexta del Plan Estatal sobre dichos registros que deberán estar en funcionamiento en el plazo de un año desde la publicación del citado Plan.

**QUINCUAGÉSIMAQUINTA.-** Entrando en la Disposición Final Segunda, Entrada en Vigor, se indica desde este Consejo que el presente Decreto entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, excepto lo dispuesto en los arts. 24 y 26,1 del Plan Concertado de Vivienda y la Disposición Adicional quinta de esta Decreto, que entrarán en vigor el día 25 de diciembre de 2009. Dado que estos preceptos se refieren a los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, volvemos a reiterar lo expuesto en relación a ello, y asimismo entendemos que debería de haberse motivado, al menos en el preámbulo, el establecimiento de dicha fecha en concreto.

Por lo expuesto, procede y

**SOLICITAMOS A LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO:** Que habiendo presentado este escrito, se digne admitirlo, y tenga por emitido informe sobre el Decreto por el que se modifica el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de Junio, 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.