

**A LA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA**

**Sevilla a, 11 de abril de 2016**

**INFORME DEL CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y  
USUARIAS DE ANDALUCÍA AL PROYECTO DE ORDEN POR LA QUE SE  
APRUEBAN LAS BASES REGULADORAS PARA LA CONCESIÓN DE  
SUBVENCIONES, EN RÉGIMEN DE CONCURRENCIA COMPETITIVA,  
DESTINADAS AL FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA EN  
LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA**

El Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía, en ejercicio de la función que le reconoce el Decreto 58/2006 de 14 de marzo de 2006, ante la Consejería de Fomento y Vivienda, comparece y como mejor proceda,

**EXPONE**

Que por medio del presente escrito procedemos a evacuar informe respecto al Proyecto de Orden por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones, en régimen de concurrencia competitiva, destinadas al fomento de la rehabilitación edificatoria en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y ello en base a las siguientes:

**ALEGACIONES**

**PRIMERA.- Consideración General.**

Se valora de forma positiva la norma en cuanto –tratándose de una actuación considerada prioritaria en aras de facilitar el acceso a una vivienda

digna- se amplía el ámbito de destinatarios de las ayudas en función de sus umbrales de renta. Desde este Consejo se ha apostado siempre por la rehabilitación como alternativa sostenible y deseable para garantizar el derecho a la vivienda, y en tal sentido debe apoyar con carácter general las medidas propuestas, todo ello sin menoscabo de las apreciaciones que a continuación se efectuarán.

Con independencia de la modificación que se opera con respecto a la Orden de 28 de abril de 2015, en el sentido de ampliar el sector de la población andaluza destinataria de dichas ayudas, elevando el límite de ingresos familiares ponderados, se valora igualmente la oportunidad de que mediante la elaboración de la presente Orden se integre en un sólo texto las bases reguladoras actualizadas, por cuanto simplifica y facilita el acceso a la normativa reguladora de estas ayudas.

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

No obstante lo anterior, se aprecia en la memoria económica que se acompaña que la partida presupuestaria destinada a estas ayudas procede exclusivamente y se limita a las previsiones de la aportación comprometida por el Ministerio de fomento, sin que se consigne partida alguna con cargo a los presupuestos autonómicos, cuestión que no es comprensible desde la perspectiva de la apuesta decidida que consideraríamos en la Administración Andaluza, claro está que en la medida en que exista la demanda para este tipo de subvenciones.

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

El proyecto de Orden de referencia viene a desarrollar el mandato previsto en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, y en concreto su Capítulo V relativo al Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria, que tiene como

objetivo la financiación de la ejecución de obras y trabajos de mantenimiento e intervención en las instalaciones fijas y equipamientos propios, así como en los elementos y espacios privativos comunes de los edificios de tipología residencial colectiva.

Al respecto, este Consejo tal y como se ha señalado en alegaciones precedentes, valora positivamente el objeto que se persigue a través de este texto normativo, ahora bien muestra su objeción a la demora con la que se aborda la elaboración de las bases como paso previo y necesario para efectuar la convocatoria para el año 2016.

#### **CUARTA.- Al Preámbulo.**

Se valora positivamente que en el preámbulo del proyecto normativo se mencione el cumplimiento del trámite de audiencia este Consejo, haciendo referencia al artículo 39.3 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre.

Entiende este Consejo que aún cuando dicho carácter preceptivo no conlleva un deber de información al respecto en el texto normativo, no es menos cierto que el principio de democracia participativa que impregna nuestra Constitución y nuestro ordenamiento hace deseable una mención al mismo y a su Decreto regulador, aportando valor añadido, desde esa perspectiva, a la producción normativa.

Asimismo, queremos aprovechar para indicar que el Consejo, a raíz del Decreto 121/2014, de 26 de agosto, pasó a denominarse Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía.

#### **QUINTA.- Al artículo único. Aprobación de las bases reguladoras para ayudas destinadas al fomento de la rehabilitación edificatoria.**

Desde este Consejo se valora negativamente que no se hayan acompañado a la norma los Anexo I y II a los que hace alusión el apartado 3,

en sus epígrafes a) y b) respectivamente, lo que imposibilita a este Consejo para emitir su parecer al respecto.

**SEXTA.- A la disposición transitoria primera (Informe de evaluación de los edificios).**

Se establece un régimen transitorio indefinido, puesto que no se marcan plazos para la regulación autonómica del Informe de Evaluación de Edificios ni el procedimiento para su tramitación. Entendemos necesario establecer los objetivos temporales para contar con una regulación propia si –tal y como se desprende de esta Disposición- esa es efectivamente la voluntad de la Administración Andaluza.

Señalar que dicho aspecto, ya fue puesto de manifiesto por este Consejo en su Informe 4/2015, de 27 de febrero de 2015, al proyecto de Orden por la que efectúa la convocatoria de subvenciones, en régimen de concurrencia competitiva, del Programa de Fomento a la Rehabilitación Edificatoria para el ejercicio 2015.

**SÉPTIMA.- Respecto al Cuadro Resumen de las Bases Regulatoras.  
Punto 2 (Conceptos subvencionables)**

Respecto del aptdo. 2.a) (Conceptos subvencionables), señalar que en su epígrafe 1, párrafo 2º se establece la exclusión de los impuestos, tasas o tributos de los conceptos subvencionables, cuestión difícil de entender al tratarse de costes que tienen que soportar los destinatarios de las subvenciones y que –por su carácter no empresarial- no pueden repercutir.

**OCTAVA.- Respecto al Cuadro Resumen de las Bases Regulatoras.  
Punto 2 (Conceptos subvencionables)**

Respecto del aptdo. 2.a) (Conceptos subvencionables), señalar que en su epígrafe 1, párrafo 3º se establecen determinados documentos, informes y certificados cuyo coste sería subvencionable, incluso habiéndose devengado

con anterioridad a la resolución de concesión. Sin embargo, no se concreta la naturaleza ni contenidos de dichas actuaciones lo que deja un espacio de indeterminación y ambigüedad susceptible de generar inseguridad jurídica, por lo que sería necesario un mayor nivel de concreción.

**NOVENA.- Respecto al Cuadro Resumen de las Bases Regulatoras.  
Punto 2 (Conceptos subvencionables)**

Respecto del aptdo. 2.b) (Posibilidad de reformulación de solicitudes), no se admite la posibilidad de dicha reformulación, lo que priva al proceso de la necesaria elasticidad para, dentro de unos márgenes de tolerancia dado el carácter de concurrencia competitiva del proceso de adjudicación de las ayudas, adaptar el esfuerzo de los administrados a la subvención obtenida.

**DÉCIMA.- Respecto al Cuadro Resumen de las Bases Regulatoras.  
Punto 4 (Personas o entidades que pueden solicitar las subvenciones,  
requisitos que deben reunir, período de mantenimiento y excepciones)**

En cuanto al aptdo. 4.a.3.b), no se motiva en el proyecto normativo el porqué se establece una fecha de construcción determinada como requisito para acceder a las ayudas económicas. Por tanto debiera suprimirse tal requisito, o al menos, retrasarlo a una fecha más cercana si lo que se pretende es evitar que viviendas de reciente construcción accedan a tales subvenciones.

**UNDÉCIMA.- Respecto al Cuadro Resumen de las Bases Regulatoras. Punto 4 (Personas o entidades que pueden solicitar las subvenciones, requisitos que deben reunir, período de mantenimiento y excepciones)**

Respecto del aptdo. 4.b) (Período o períodos durante los que deben mantenerse los requisitos), se señala que los citados requisitos deben mantenerse hasta la finalización del período de justificación. No obstante lo anterior, determinados requisitos, acreditables a la fecha de solicitud y concesión de la subvención, pueden decaer durante el amplio plazo de

ejecución y justificación de la obra (caso de la ocupación, p.ej.) dando lugar a una potencial pérdida del derecho a la ayuda gravemente lesiva para los miembros de la comunidad afectados por la misma. Entendemos conveniente modular el período de mantenimiento de los requisitos en función de su naturaleza, al objeto de no propiciar situaciones de grave inseguridad fáctica a los destinatarios últimos de la subvención.

**DUODÉCIMA.- Respecto al Cuadro Resumen de las Bases Regulatoras. Punto 5 (Cuantía de las subvenciones y gastos subvencionables)**

Respecto del aptdo. 5.a) (Cuantía), observamos un gran desequilibrio entre las ayudas máximas unitarias destinadas para los casos de deficiencias estructurales y las orientadas a mejorar la sostenibilidad o accesibilidad de los inmuebles, en el sentido de no primar aquellos aspectos consustanciales a la habitabilidad y seguridad del edificio frente a aquellos otros que, siendo importantes, resultan accesorios y razonablemente menos prioritarios.

**DECIMOTERCERA.- Respecto al Cuadro Resumen de las Bases Regulatoras. Punto 5 (Cuantía de las subvenciones y gastos subvencionables)**

Respecto del aptdo. 5.C)1º (Gastos subvencionables), consideramos necesario que se precisen las referencia a aplicar para la determinación de los costes medios de mercado de las actuaciones que correspondan, de modo que el administrado pueda tener cierta seguridad jurídica-económica en su determinación.

**DECIMOCUARTA.- Respecto al Cuadro Resumen de las Bases Regulatoras. Punto 5 (Cuantía de las subvenciones y gastos subvencionables)**

Respecto del aptdo. 5.e) (Plazo dentro del que deben haberse realizado los gastos subvencionables), entendemos necesario que se contemple la

posibilidad de incluir aquellos gastos que, correspondiendo al objeto subvencionable, se demuestren haber efectuado anteriormente por razones de urgencia ineludible por afectar a la salud y seguridad de las personas.

#### **DECIMOQUINTA.- Respecto al Cuadro Resumen de las Bases Regulatoras. Punto 10 (Solicitud)**

En el apartado 10 c) relativo a los lugares y registros donde se podrán presentar solicitudes, en su último párrafo en el que se contempla el supuesto de que se presente en un registro distinto al de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda donde radique el edificio, se indica que se podrá remitir copia de dicha solicitud registrada por correo electrónico con anterioridad a la finalización del plazo de presentación. Consideramos que debe añadirse: *ello sin perjuicio de que la delegación donde se ha registrado remita la misma a la Delegación correspondiente antes de la finalización del plazo de presentación de solicitudes.*

#### **DECIMOSEXTA.- Respecto al Cuadro Resumen de las Bases Regulatoras. Punto 15 (Documentación acreditativa a presentar junto con el formulario Anexo II)**

En el apartado 15.2.f, teniendo en cuenta el contexto económico en el que son muchos los ciudadanos que no pueden hacer frente a todos los gastos de su economía familiar, deberían haberse previsto mecanismos que posibiliten el estudio y revisión de las cargas pendientes que pudiera tener el ciudadano, de forma que pueda darse la posibilidad de compatibilizar, en la medida de lo posible, determinadas cargas en caso de imposibilidad real económica del ciudadano con la solicitud de ayudas de este tipo, que vienen a garantizar un derecho constitucional como es el acceso a una vivienda digna.

De esta forma se propone que se habiliten mecanismos de revisión del tipo de deuda pendiente, de la solvencia patrimonial del ciudadano en aras de la capacidad real para cumplir esas cargas y en virtud de lo anterior, se

establezcan excepciones que garanticen a la ciudadanía la posibilidad de acceder a esta subvención.

**DECIMOSÉPTIMA.- Respecto al Cuadro Resumen de las Bases Regulatoras. Punto 21 (Modificación de la Resolución de concesión).**

En relación al apartado 21.a) se interesa desde este Consejo una mayor determinación y concreción de su contenido, que delimite claramente cuándo estamos ante el supuesto que prevé.

**DECIMOCTAVA.- Respecto al Cuadro Resumen de las Bases Regulatoras. Punto 21 (Modificación de la resolución de concesión).**

Respecto del aptdo. 21.c) (Posibilidad de modificar la resolución de concesión por decisiones dirigidas al cumplimiento de los objetivos de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera), debemos plantear la enorme inseguridad jurídica y económica que para los administrados -embarcados en unos cuantiosos gastos al amparo de la confianza suscitada por la concesión de la subvención- supone la posibilidad de esta modificación en función de criterios de estabilidad presupuestaria. No parece lógico trasladar al administrado las incertidumbres de la gestión presupuestaria, debiendo ser exigible a los responsables políticos y administrativos el mayor rigor en el cumplimiento de sus funciones públicas para no propiciar este tipo de situación, de la que no cabe convertir en rehén al administrado.

**DECIMONOVENA.- Respecto al Cuadro Resumen de las Bases Regulatoras. Punto 26.**

En el apartado d) sería conveniente establecer la posibilidad de presentación de los documentos relativos a la justificación de la subvención mediante medios electrónicos.



**VIGÉSIMA.- Respecto al Cuadro Resumen de las Bases Reguladores. Punto 27 (reintegro).**

En relación al apartado a) referido a las causas de reintegro, considera este Consejo necesario que se incluya el siguiente supuesto: *haber llevado a cabo modificaciones del proyecto no comunicadas ni autorizadas.*

Por lo expuesto, procede y

**SOLICITAMOS A LA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA:** Que habiendo presentado este escrito, se digne admitirlo, y tenga por emitido informe sobre el Proyecto de Orden por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones, en régimen de concurrencia competitiva, destinadas al fomento de la rehabilitación edificatoria en la Comunidad Autónoma de Andalucía, 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.