

A LA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

Sevilla, a 12 de abril de 2018

**INFORME DEL CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y
USUARIAS DE ANDALUCÍA AL PROYECTO DE ORDEN POR LA QUE SE
REGULAN EL PROGRAMA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN
AUTOCOSTRUCCIÓN Y OTRAS FÓRMULAS DE PROMOCIÓN
COOPERATIVA EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA Y SE
APRUEBAN LAS BASES REGULADORAS PARA LA CONCESIÓN DE
AYUDAS DESTINADAS A SU FINANCIACIÓN.**

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 regula por la que se regula el Programa de Viviendas protegidas en Régimen Autoconstrucción y otras fórmulas de promoción cooperativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas destinadas a su financiación, y ello en base a las siguientes:

ALEGACIONES

PRIMERA.- Consideración General.

Dada la especialidad del programa, y el escaso presupuesto con el que cuenta el mismo de conformidad con lo recogido en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, debería el preámbulo ser más explicativo de la situación actual en este ámbito y no limitarse a indicar que la necesidad del programa deriva en *“dar respuesta a un contexto social con un considerable nivel de desempleo y en el que existe un problema real de acceso a la vivienda...”*.

Así mismo en dicha explicación se podía haber recabado información de los registros de demandantes de vivienda, como de los propios Planes de Vivienda Municipales, de ahí la necesidad, para poder valorar la oportunidad de este programa y de su impacto, de que todos los municipios cuenten con ellos.

SEGUNDA.- Consideración General.

Por otro lado, se observa un acentuado sesgo político-territorial en el diseño de la distribución de las ayudas, sometidas ya no solo a un criterio de reparto provincial cuestionable, sino también a la actuación municipal que puede perjudicar las situaciones particulares más necesitadas de las ayudas públicas sea porque no se actúe con la diligencia debida por el ayuntamiento de turno, sea porque el nivel medio general incida -en un procedimiento de concurrencia competitiva- en perjuicio de situaciones particulares especialmente perjudicadas.

TERCERA.- Consideración general.

Entendemos necesario que se indiquen la duración de los plazos intermedios antes de dictar la resolución de concesión de la ayuda, ya que los mismos no se especifican. Así nos referimos a modo de ejemplo al art. 11, relativo a la tramitación de la Propuesta Provisional de Resolución de declaración de actuaciones protegibles o el art. 13 relativo a la resolución de declaración de actuaciones protegibles.

CUARTA.- Al Preámbulo.

Como se viene reiterando ante esta Consejería, interesamos que expresamente se mencione el cumplimiento del trámite de audiencia al Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía, trámite que por ser preceptivo debería venir reflejado en el texto, haciendo referencia al Decreto regulador de este Consejo, Decreto 58/2006 de 14 de marzo. Aún cuando dicho carácter preceptivo no conlleva un deber de información al respecto en el texto normativo, no es menos cierto que el principio de democracia participativa que impregna nuestra Constitución y nuestro ordenamiento hace deseable una mención al mismo, aportando valor añadido, desde esa perspectiva, a la producción normativa.

QUINTA.- Al artículo 1. Objeto. Apartado 4.

Se establece el régimen de concurrencia competitiva como herramienta del procedimiento de selección, en este sentido, desde este Consejo, mostramos nuestra posicionamiento contrario a que determinadas ayudas que vienen ligadas en muchas ocasiones a situaciones de precariedad en relación al acceso a la vivienda, se seleccionen por un procedimiento que puede perjudicar precisamente a aquellas situaciones que pudieran ser más

necesarias.

SEXTA.- Al artículo 2. Agentes intervinientes. Apartado 1.

Entendemos que se debería ampliar las ayudas, y por tanto la indicación de “agente interviniente” a aquellas personas que realizan la autoconstrucción de forma particular, ya que en muchos espacios rurales puede ser la única opción por falta de concurrencia de las propias administraciones locales.

SÉPTIMA.- Al artículo 2. Agentes intervinientes. Apartado 5.

Sería oportuno que la norma estableciera la necesidad de la aportación por parte de la entidad colaboradora de forma preceptiva, asumiendo un rol superior al de un simple gestor, y que de esta forma se pudiera cumplimentar a las cuantías establecidas por la Junta de Andalucía.

OCTAVA.- Al artículo 2. Agentes intervinientes. Apartado 6.

Este Consejo entiende que la partida presupuestaria debe ser suficiente para evitar limitar las opciones de ayuda a supuestos que cumplan las condiciones para la determinación de la necesidad de la misma, y ello conlleva un compromiso político que evite que estas medidas queden reducidas a acciones testimoniales sin una incidencia social real y efectiva.

NOVENA.- Al artículo 2. Agentes intervinientes. Apartado 7.

Debería la norma establecer la obligatoriedad de dar traslado de los estatutos de la cooperativa de viviendas a la Administración pública competente en materia de vivienda, en un plazo máximo, a efectos de comprobar el cumplimiento de las previsiones contenidas en el precepto.

DÉCIMA.- Al artículo 3. Condiciones de los suelos y edificaciones.

Al apartado 2.

No comparte este Consejo que se excluyan del acceso de ayuda a aquellos suelos que necesiten de una cimentación especial para su ejecución, ya que en algunas ocasiones, existirán necesidades sociales, que requerirán de este tipo de acciones sin que quepa alternativa de construcción.

DECIMOPRIMERA.- Al artículo 3. Condiciones de los suelos y edificaciones. Al apartado 3.

Hubiese sido conveniente que la norma hubiese venido acompañada de memoria justificativa en la que se esgrimiesen las razones por las que se determinan estos números máximos y mínimos de viviendas y no otros, en los epígrafes a), b) y d) del artículo de referencia, a fin de poder emitir una valoración en cuanto a su oportunidad .

Por otra parte, en el apartado c) sería oportuno concretar la expresión “...cuando las peculiares características de la actuación lo aconsejen...” al objeto de evitar inseguridad jurídica, dada su indeterminación.

DECIMOSEGUNDA.- Al artículo 6. Contenido y requisitos de las solicitudes. Apartado 5.

Consideramos no conveniente indicar en esta norma la dirección web concreta de la Consejería, ya que esta podría variar en el transcurso del tiempo y que sea en la propia convocatoria donde se indique la misma.

DECIMOTERCERA.- Al artículo 6. Contenido y requisitos de las solicitudes. Apartado 5.

El formulario de solicitud al que se refiere el apartado debería figurar como anexo al proyecto normativo, por lo que se solicita expresamente su incorporación.

DECIMOCUARTA.- Al artículo 7. Lugar y medio de presentación de las solicitudes.

Respecto a este artículo, reproducimos lo indicado en nuestra alegación anterior “Decimosegunda” respecto a la no conveniencia de indicar en la norma la dirección web concreta de la Consejería, ya que esta podría variar en el transcurso del tiempo y que sea en la propia convocatoria donde se indique la misma.

DECIMOQUINTA.- Al artículo 10. Órganos competentes. Apartado 3.

Echamos en falta que dentro de la composición de la Comisión de Valoración no se introduzcan perfiles que puedan interpretar y valorar aspectos desde un punto de vista social, ya que con la composición actual se prima en exceso como criterio prevalente el arquitectónico, que puede no dar una respuesta adecuada a la valoración de ayudas en diversas situaciones de carácter socioeconómico.

DECIMOSEXTA.- Al artículo 14. Requisitos y selección de las personas autoconstructoras. Apartado 1.

Para una mejor comprensión de la norma, debería especificarse que la convocatoria será también por concurrencia competitiva, ya que a pesar de que ello se intuye del apartado segundo, entendemos necesario que se diga expresamente.

DECIMOSEPTIMA.- Al artículo 14. Requisitos y selección de las personas autoconstructoras. Apartado 1.

Los criterios para la valoración de las solicitudes deberían venir fijados

en el proyecto normativo y no dejarlos a elaboración por los Ayuntamientos, con el objeto de homogeneizar criterios y no dejarlo a la discrecionalidad del municipio, ello sin perjuicio de que en sus criterios éstos incluyan alguno en

concreto que por la especialidad del municipio éste crea necesario establecer como criterio de valoración, por lo que se solicita una modificación de la norma en los términos señalados.

Por otra parte, debería de concretarse el alcance y efectos de la valoración “complementaria” a la que alude el apartado.

DECIMOCTAVA.- Al artículo 15. Resolución de concesión de ayudas. Apartado 3.

En tanto en cuanto se establece los efectos del silencio administrativo, debe prever la expresa obligación que tiene la Administración Pública de resolver de forma motivada.

DECIMONOVENA.- Al artículo 17. Condiciones del proyecto arquitectónico. Apartado 1.

Entendemos que el concepto de “simplicidad de ejecución” es indeterminado y subjetivamente interpretable, por lo que proponemos que se concrete de forma objetiva que debe entenderse como tal.

VIGÉSIMA.- Al artículo 20. Ayudas.

Entendemos que la norma hace una referencia al Capítulo III del Plan de vivienda y rehabilitación de Andalucía, por lo que se debería indicar el nombre completo del mismo.

VIGESIMOPRIMERA.- Consideración general. Anexo Bases reguladoras de las ayudas destinadas a la financiación del programa de autoconstrucción y otras fórmulas de promoción cooperativa.

A lo largo del texto son diversas las ocasiones en la cuales se hace referencia al argumento de la necesidad de disponer de crédito suficiente, y que el programa puede verse afectado por las limitaciones presupuestarias de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Hacienda Pública de la Junta de Andalucía.

En este sentido entendemos que debe garantizarse el presupuesto destinado a dicho programa y por supuesto no estamos de acuerdo con lo recogido en la base décimo sexta apartado 3, según el cual podrá ser causa de modificación de la resolución de concesión las decisiones dirigidas al cumplimiento de los objetivos de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera por los perjuicios que ello pudiera conllevar para las personas beneficiarias.

VIGESIMOSEGUNDA.- A la base undécima del Anexo Bases reguladoras de las ayudas destinadas a la financiación del programa de autoconstrucción y otras fórmulas de promoción cooperativa.

Consideramos que la mera publicación en la web de la Consejería no puede sustituir a la notificación personal y surtir iguales efectos, tal y como se dice en el precepto, respecto de comunicaciones relativas a subsanación, entendemos que éstas ha de ser personales y notificadas en la forma que se haya indicado por el solicitante, con independencia del aviso que se prevé en el apartado 2 del precepto.

VIGÉSIMOTERCERA.- A la base décimo sexta, apartado 2,c. del Anexo Bases reguladoras de las ayudas destinadas a la financiación del programa de autoconstrucción y otras fórmulas de promoción

cooperativa.

Dicho apartado debe ser más preciso puesto que de no ser así se convertiría en un cajón de sastre que justificaría cualquier cambio en las circunstancias tenidas en cuenta para la concesión de la ayuda.

VIGÉSIMOCUARTA.- A la base décimoseptima del Anexo Bases reguladoras de las ayudas destinadas a la financiación del programa de autoconstrucción y otras fórmulas de promoción cooperativa.

Entre los supuestos recogidos en dicha base reguladora por los cuales se iniciará el proceso de reintegro, en su apartado d se recoge *“Incumplimiento de la obligación de adoptar las medidas de difusión”*, consideramos desproporcionado que dicha omisión sea motivo de reintegro de la subvención, así entendemos más ajustado que se prevea como el incumpliendo de dicha obligación tras haber sido apercibido para ello y no atender dicha advertencia, es decir consideramos necesario que el reintegro sea consecuencia de un incumplimiento reiterado cuando se ha producido una advertencia previa.

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 regula el Programa de Viviendas protegidas en Régimen Autoconstrucción y otras fórmulas de promoción cooperativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas destinadas a su financiación, 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.

