



ALEGACIONES AL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020, EN TRÁMITE DE AUDIENCIA, COMO MIEMBRO DEL CONSEJO ANDALUZ DE GOBIERNO LOCALES

Analizado el documento de Proyecto de Decreto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, por parte de esta Agencia Pública Administración Local, Instituto Municipal de la Vivienda, procedemos a exponer nuestras alegaciones al documento, a la que se han incorporado las presentadas al texto por la Asociación de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo de Andalucía, que a continuación detallamos las alegaciones, modificaciones y propuestas al articulado del texto:

Artículo 5. Grupos de especial protección.

TEXTO:

Son grupos de especial protección, a efectos de lo establecido en el presente Plan, los jóvenes menores de 35 años, los mayores de 65 años, las personas con discapacidad, personas en situación de dependencia, las víctimas del terrorismo, las familias monoparentales, las unidades familiares con menores a su cargo, las personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares, las víctimas de la violencia de género, los emigrantes retornados, las personas sin hogar, así como las personas y las familias que han sido desposeídas de su vivienda habitual por situaciones de impago de su hipoteca o de la renta de alquiler, por causas sobrevenidas, y las que están en situación de desempleo.

PROPUESTA:

Son grupos de especial protección, a efectos de lo establecido en el presente Plan, los jóvenes menores de 35 años, los mayores de 65 años, las personas con discapacidad, personas en situación de dependencia, víctimas del terrorismo, familias monoparentales, unidades familiares con menores a su cargo, personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares, las víctimas de la violencia de género, los emigrantes retornados, las personas sin hogar, así como las personas y familias que han sido desposeídas de su vivienda habitual por situaciones de impago de hipoteca o renta de alquiler por causas sobrevenidas, las que están en situación de desempleo, las familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza y todas aquellas que se encuentren en situación de riesgo de exclusión o en exclusión por emergencia social, habitacional o económica, confirmada por informe social.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652



Se considerará que una familia tiene ingresos familiares anuales por debajo del umbral de pobreza cuando éstos no superen la Cuantía Límite de Ingresos de la Unidad de Convivencia. Esta cuantía se establece en una vez el IPREM para las familias unipersonales, añadiéndose a la misma un 0,5 IPREM por cada persona adulta que se añada a la unidad familiar y un 0,3 IPREM por cada uno de los menores de 14 años que se añadan. En cualquier caso, los ingresos anuales familiares no podrán ser superiores a 2,5 IPREM.

JUSTIFICACIÓN:

a) Además de las circunstancias desfavorecedoras que se incluyen en la redacción actual: por razón de edad (menores de 35 y mayores de 65 años); por dependencia (discapacitados, dependientes y menores); por conflicto personal (víctimas de terrorismo, de violencia de género, o de ruptura familiar y personas sin hogar) o por conflicto social (afectados por desahucios o desempleo), el componente económico es el principal inductor de la exclusión social, y las familias con ingresos por debajo del denominado umbral de pobreza, se encuentran ya per se en riesgo de exclusión social, sin que para ello sea precisa siquiera la concurrencia de alguno de los factores de riesgo antes enumerados.

La Encuesta de Condiciones de Vida de 2014 (ECV-2014) del Instituto Nacional de Estadística, publicada en mayo de 2015, que sigue los criterios europeos del Eurostat, sitúa el umbral de riesgo de pobreza en España para 2014 en unos ingresos anuales de 7.961 € para hogares de una persona y de 16.719 € para hogares de dos adultos y dos niños. (Equivalente al 60% de la mediana de los ingresos anuales netos por unidad de consumo de las personas). Estas cifras, comparadas con el IPREM anual vigente en 2014, equivalen a que tanto los hogares de una persona que no superasen 1,06 IPREM como los de cuatro personas que no superasen 2,24 IPREM se encontrarían en riesgo de exclusión por pobreza, según los criterios europeos y del INE.

Por ello, se propone que se incluyan expresamente dentro de los grupos de especial protección aquellas unidades familiares en riesgo de exclusión por pobreza económica, estimada ésta en unos ingresos familiares anuales no superiores a la Cuantía Límite de Ingresos de la Unidad de Convivencia (CLIUC). La CLIUC se fijaría en una vez el IPREM para las familias unipersonales, añadiéndose a dicha cuantía un 0,5 IPREM por cada persona adulta que se añada a la unidad familiar y un 0,3 IPREM por cada uno de los menores de 14 años que se añadan, con un tope global máximo de 2,5 IPREM.

Esta cuantificación y los criterios ponderadores, (ya utilizados por la Junta de Andalucía en normas anteriores), coinciden casi exactamente con los utilizados por el INE y el EUROSTAT.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652



b) Dado que existen situaciones claras de riesgo de exclusión o exclusión social por motivos diversos que no se encuentran expresamente incluidos en la relación expresada en el artículo 5º, se propone que se incluya una cláusula general al final del artículo que permita incluir en los grupos de especial protección, cuando así sea necesario, aquellas familias que así lo requieran, justificado por informes sociales.

ARTÍCULO 33. Exención de devolución de ayudas en determinadas transmisiones de viviendas.

TEXTO:

No se exigirá la devolución de las ayudas provenientes de créditos autonómicos recibidas para la adquisición de vivienda en los supuestos de transmisión de la propiedad o el uso o la modificación del préstamo hipotecario, siempre que venga motivada por alguna de las siguientes situaciones:

- a) Que la vivienda haya sido objeto de dación, o cualquier otra transmisión pactada como medio liberatorio de la deuda, al acreedor o a cualquier sociedad de su grupo, o de transmisión mediante procedimiento de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial.
- b) Que todos los miembros de la unidad familiar estén en situación de desempleo.
- c) Que los ingresos de la unidad familiar hayan disminuido en más de un 40 por ciento de los que se estimaron para la concesión de las ayudas, y que el importe de las cuotas del préstamo devengadas en el último año, una vez deducidas las ayudas que en su caso continúe recibiendo, suponga más del 30 por ciento de los ingresos percibidos por la unidad familiar en dicho periodo.
- d) Que se modifiquen las condiciones de los préstamos regulados en los distintos planes de vivienda, aun cuando éstos se conviertan en préstamos libres, como consecuencia de reestructuraciones o quitas de deudas hipotecarias realizadas al amparo del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección a deudores hipotecarios sin recursos o de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

PROPUESTA:

Se propone añadir un párrafo e) con la siguiente redacción:

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652



No se exigirá la devolución de las ayudas provenientes de créditos autonómicos recibidas para la adquisición o promoción de vivienda en los supuestos de transmisión de la propiedad o el uso o la modificación del préstamo hipotecario, siempre que venga motivada por alguna de las siguientes situaciones:

- a. Que la vivienda haya sido objeto de dación, o cualquier otra transmisión pactada como medio liberatorio de la deuda, al acreedor o a cualquier sociedad de su grupo, o de transmisión mediante procedimiento de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial.
- b. Que todos los miembros de la unidad familiar estén en situación de desempleo.
- c. Que los ingresos de la unidad familiar hayan disminuido en más de un 40 por ciento de los que se estimaron para la concesión de las ayudas, y que el importe de las cuotas del préstamo devengadas en el último año, una vez deducidas las ayudas que en su caso continúe recibiendo, suponga más del 30 por ciento de los ingresos percibidos por la unidad familiar en dicho periodo.
- d. Que se modifiquen las condiciones de los préstamos regulados en los distintos planes de vivienda, aun cuando éstos se conviertan en préstamos libres, como consecuencia de reestructuraciones o quitas de deudas hipotecarias realizadas al amparo del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección a deudores hipotecarios sin recursos o de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.
- e. Que por parte del Promotor se modifiquen las condiciones de los préstamos obtenidos para financiar las viviendas en alquiler o en alquiler con opción de compra en los distintos planes de viviendas, aun cuando éstos se conviertan en préstamos libres, como consecuencia de novación de las condiciones, reestructuraciones o quitas de deudas hipotecarias.

Asimismo no se perderán las ayudas reconocidas futuras pendientes de percibir por el promotor, ya que éste continuará haciéndose cargo del abono de las cuotas de amortización e intereses del préstamo pendiente.

En los supuestos recogidos en las letras a), d) y e) no se requerirá autorización previa, sin perjuicio de las comunicaciones impuestas por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. En ningún caso la vivienda perderá la condición de vivienda protegida.

Dada la redacción propuesta, entendemos que sería oportuno modificar el orden del Artículo 33, de manera que fuese con posterioridad al Art. 35.



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652



ARTÍCULO 36. Ayudas a adquirentes de vivienda protegida.

TEXTO:

1. El objeto de este programa es el abono de las ayudas solicitadas para adquisición de una vivienda protegida calificada al amparo de planes autonómicos de vivienda anteriores a este, a las personas adquirentes que no dispongan de otra vivienda y que, cumpliendo los requisitos establecidos en el correspondiente Plan, no hayan recibido las ayudas autonómicas previstas en los mismos, por agotamiento de la disponibilidad presupuestaria.

2. Las personas beneficiarias de esta ayuda tendrán ingresos familiares inferiores a 2,5 veces el IPREM en el año a que se refiere la Disposición adicional tercera, o no habrán superado dicho límite en tres de los cinco periodos impositivos anteriores a ese año.

3. El procedimiento para la concesión de esta ayuda, en régimen de concurrencia competitiva, se regulará mediante Orden de la Consejería en materia de vivienda, en la que podrá establecerse como criterio de priorización la antigüedad en la adquisición de la vivienda.

4. Los requisitos exigibles a las personas beneficiarias serán los que se derivan de la normativa en materia de vivienda protegida, sin perjuicio de que las convocatorias que se efectúen, prioricen el acceso conforme a los ingresos familiares de las personas solicitantes, que se ponderarán en relación con la composición y circunstancias de la unidad familiar en el momento de la presentación de la solicitud.

5. En función de los ingresos determinados conforme al apartado anterior, la convocatoria podrá establecer tramos en los se prevean porcentajes de reducción sobre las ayudas inicialmente previstas.

PROPUESTA:

1. El objeto de este programa es el abono de las ayudas solicitadas para adquisición de una vivienda protegida calificada al amparo de planes autonómicos de vivienda anteriores a este, de la parte del precio de la vivienda aplazada por los promotores y no financiada por dicho préstamo, a las personas adquirentes que no dispongan de otra vivienda y que, cumpliendo los requisitos establecidos en el correspondiente Plan, no hayan recibido las ayudas autonómicas previstas en los mismos, por agotamiento de la disponibilidad presupuestaria.

2. Las personas beneficiarias de esta ayuda tendrán ingresos familiares inferiores a 2,5 veces el IPREM en el año a que se refiere la Disposición adicional tercera, o no habrán superado dicho límite en tres de los cinco periodos impositivos anteriores a ese año.



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652



3. El procedimiento para la concesión de esta ayuda, en régimen de concurrencia competitiva, se regulará mediante Orden de la Consejería en materia de vivienda, en la que podrá establecerse como criterio de priorización la antigüedad en la adquisición de la vivienda.

4. Los requisitos exigibles a las personas beneficiarias serán los que se derivan de la normativa en materia de vivienda protegida, sin perjuicio de que las convocatorias que se efectúen, prioricen el acceso conforme a los ingresos familiares de las personas solicitantes, que se ponderarán en relación con la composición y circunstancias de la unidad familiar en el momento de la presentación de la solicitud.

5. En función de los ingresos determinados conforme al apartado anterior, la convocatoria podrá establecer tramos en los se prevean porcentajes de reducción sobre las ayudas inicialmente previstas.

ARTÍCULO 37. Ayudas a promotores de viviendas para el alquiler.

TEXTO:

1. En el ámbito de este Plan se mantienen las subsidiaciones autonómicas de los préstamos cualificados o convenidos obtenidos para la promoción de viviendas para el alquiler, acogidas a los programas previstos en anteriores planes autonómicos de vivienda, siempre que continúen cumpliendo los requisitos previstos en ellos para la obtención de dicha ayuda.

2. En el caso de ayudas no resueltas para la totalidad de las anualidades para las que el correspondiente Plan estableciera el derecho a la subsidiación, si la disponibilidad presupuestaria no permitiera comprometer la totalidad de dichas anualidades, podrán emitirse resoluciones parciales sucesivas hasta alcanzar totalidad del plazo previsto.

PROPUESTA:

1. En el ámbito de este Plan se mantienen las subsidiaciones autonómicas de los préstamos cualificados o convenidos obtenidos para la promoción de viviendas para el alquiler, acogidas a los programas previstos en anteriores planes autonómicos de vivienda, siempre que continúen cumpliendo los requisitos previstos en ellos para la obtención de dicha ayuda.

2. Las correspondientes Delegaciones Territoriales resolverán y notificarán en el plazo máximo de 3 meses, a contar de la entrada en vigor de este plan, el reconocimiento de la subsidiación para la totalidad del periodo subsidiado y contendrá los importes correspondientes a cada una de las anualidades que procedan.



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652



3. Cuando las subsidiaciones a que se refiere el presente artículo no puedan ser abonadas por falta de disponibilidad presupuesta en ejercicios futuros, podrán abonarse en anualidades posteriores a las recogidas en la resolución, en las sí exista crédito.

JUSTIFICACIÓN:

En este artículo se refleja que se mantienen las subsidiaciones autonómicas de los préstamos cualificados o convenidos obtenidos para la promoción de viviendas para el alquiler, acogidas a los programas previstos en anteriores planes autonómicos de vivienda, siempre que continúen cumpliendo los requisitos previstos en ellos para la obtención de dicha ayuda, sin embargo actualmente existen un gran número de promociones en alquiler que han solicitado la resolución de dicho reconocimiento sin que hasta la fecha se les reconociera por falta de disponibilidad presupuestaria.

ARTÍCULO 38. Objeto

Incluir un nuevo apartado 3)

3. Para adecuar la oferta de viviendas a la demanda real del municipio, los Planes Municipales de Vivienda, de manera motivada, podrán modificar la reserva establecida en el apartado anterior.

El nivel de ingresos de las familias destinatarias de estas actuaciones puede verse modificado durante la vigencia del Plan (4 años), circunstancia que puede ser modulada por los correspondientes Planes Municipales de Vivienda para cada municipio en concreto, en función de las características del mismo.

ARTÍCULO 40. Cuantía de las ayudas

El art. 25 de la Ley 20/2013, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local establece en su apartado 2) establece la competencia de vivienda de los ayuntamientos limitándola a la Vivienda de protección pública y a que su promoción se realice con criterios de sostenibilidad financiera, así como posterior normativa establece que las operaciones de endeudamiento deben efectuarse con criterios de prudencia financiera, y los estudios de viabilidad de una promoción del programa del parque público de viviendas protegidas con destino al alquiler es, con las ayudas y rentas establecidas en este borrador hacen inviable económicamente dicho programa.



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652



PROPUESTA:

La Consejería de Fomento y Vivienda debe aumentar la ayuda autonómica complementaria a las ayudas estatales, con la finalidad de poder cumplir el mandato estatutario y constitucional de que los poderes públicos facilitan una vivienda digna y adecuada a todos los andaluces y andaluzas.

ARTICULO 41. Programa de intermediación.

La asunción de la gestión de las Agencias del Alquiler se llevará a cabo por parte de los municipios y de los medios propios instrumentales de los que dispongan, por este motivo, se debería destinar disponibilidad presupuestaria para esta encomienda.

Artículo 42. Programa de ayudas a personas inquilinas.

TEXTO:

1. Este Programa tiene por objeto establecer ayudas destinadas al pago de la renta del alquiler que faciliten el acceso a la vivienda o la permanencia en la misma a familias con ingresos limitados.

2. Las personas beneficiarias de estas ayudas deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Ingresos de la unidad familiar no superiores a 2,50 veces el IPREM.
- b) No disponer de vivienda.

3. Las ayudas abordarán las siguientes líneas de actuación:

- a) Para las personas inquilinas que cumplan los dos requisitos del apartado anterior, las ayudas podrán ser hasta del 40 por ciento de la renta de alquiler.
- b) Para las personas inquilinas incluidas en alguno de los grupos de especial protección, en cuyo caso para asegurar que la aportación que realicen las familias destinatarias no superen el 25 por ciento de sus ingresos, las ayudas podrán contemplar hasta la totalidad de la renta.

4. Las ayudas se abonarán directamente a las personas beneficiarias. En caso de que la persona propietaria o gestora del alquiler tenga la condición de entidad colaboradora, podrá abonarse a esta la ayuda para que sea deducida de la renta a percibir.

5. El resto de condiciones y requisitos, tanto de las personas solicitantes como de las partes intervinientes y su procedimiento, será establecido por orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652



6. Para tener derecho a las ayudas estatales reguladas en el Capítulo III del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, las personas destinatarias de estas viviendas cumplirán los requisitos establecidos en el mismo.

7. La orden reguladora de las ayudas contemplará la priorización de aquellas familias que hayan sido desahuciadas de sus viviendas por no haber podido hacer frente al pago de las rentas pactadas o de las cuotas de la hipoteca que grave su vivienda habitual y que se encuentren en riesgo de exclusión social.

PROPUESTA:

1. Este Programa tiene por objeto establecer ayudas destinadas al pago de la renta del alquiler que faciliten el acceso a la vivienda o la permanencia en la misma a familias con ingresos limitados.

2. Las personas beneficiarias de estas ayudas deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Ingresos de la unidad familiar no superiores a la Cuantía Límite de Ingresos de la Unidad de Convivencia, establecida ésta en 1 vez el IPREM para las familias unipersonales, y añadiéndose 0,5 IPREM por cada persona adulta y 0,3 IPREM por cada menor de 14 años que integren la unidad familiar. En cualquier caso, los ingresos no podrán ser superiores a 2,5 veces el IPREM.

b) No disponer de vivienda.

3. Las ayudas abordarán las siguientes líneas de actuación:

a) Para las personas inquilinas que cumplan los dos requisitos del apartado anterior, las ayudas podrán ser hasta del 40 por ciento de la renta de alquiler.

b) Para las personas inquilinas incluidas en alguno de los grupos de especial protección, en cuyo caso para asegurar que la aportación que realicen las familias destinatarias no superen el 25 por ciento de sus ingresos, las ayudas podrán contemplar hasta la totalidad de la renta.

4. Las ayudas se abonarán directamente a las personas beneficiarias. En caso de que la persona propietaria o gestora del alquiler tenga la condición de entidad colaboradora, podrá abonarse a esta la ayuda para que sea deducida de la renta a percibir.

5. El resto de condiciones y requisitos, tanto de las personas solicitantes como de las partes intervinientes y su procedimiento, será establecido por orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652



6. Para tener derecho a las ayudas estatales reguladas en el Capítulo III del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, las personas destinatarias de estas viviendas cumplirán los requisitos establecidos en el mismo.

7. La orden reguladora de las ayudas contemplará la priorización de aquellas familias que hayan sido desahuciadas de sus viviendas por no haber podido hacer frente al pago de las rentas pactadas o de las cuotas de la hipoteca que grave su vivienda habitual y que se encuentren en riesgo de exclusión social.

8. La orden reguladora de las ayudas, contemplará el establecimiento de una prórroga automática de las ayudas, con el límite de la duración del Plan, a aquellos inquilinos que cumplan con sus obligaciones de pago de renta y mantengan sus viviendas en condiciones adecuadas de conservación. También se establecerá un sistema de aseguramiento colectivo que cubra los riesgos de incobrados y posibles arreglos por desperfectos de estas viviendas, a fin de fomentar la puesta en el mercado de viviendas para este sector.

JUSTIFICACIÓN:

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

La situación actual, en la que casi dos tercios de los andaluces inscritos en los Registros Municipales de Demandantes de Viviendas tienen ingresos familiares inferiores al IPREM, debe hacer reflexionar sobre la necesidad de ayudar especialmente a este segmento de la población, mayoritariamente joven, con el alquiler de su vivienda, único sistema de acceso a la misma, dado su nivel de ingresos. Población que, según los indicadores nacionales y europeos, vive por debajo del umbral de pobreza. Por ello, se entiende que se debe restringir el parámetro que delimite el acceso a esta ayuda, utilizando en vez del IPREM, la CLIUC, que es un parámetro más justo, puesto que contempla la composición familiar, además de los ingresos. En cualquier caso, el límite superior seguiría siendo los 2,5 IPREM, pero los ingresos no podrían ser superiores a la CLIUC.

Por otra parte, para que estas ayudas a su vez, surtan efecto, deben complementarse con medidas que faciliten el acceso al mercado del alquiler de este sector, tales como la posibilidad de una prórroga automática de las ayudas al alquiler (por un plazo no superior a la vigencia del Plan y condicionada al cumplimiento de las obligaciones del pago de renta y de conservación de la vivienda), lo que aseguraría una estabilidad en el alquiler de hasta cuatro años, y un sistema de garantías para los arrendadores sobre el cobro de los alquileres y sobre su mantenimiento y conservación.



ARTÍCULO 43. Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas.

PROPUESTA:

Insertar un nuevo apartado:

4. Excepcionalmente, se podrán suscribir convenios de colaboración con municipios cuyo parque de viviendas vacías en mal estado sea importante y el volumen de demandantes de viviendas alto, permitiendo que se incorporen a este programa viviendas sueltas, sin un mínimo exigible, y permitiendo que los propietarios puedan ser también personas físicas individuales. En estos convenios se definirían las aportaciones de cada administración, la compatibilidad de las ayudas de cada una de ellas, el órgano gestor del programa, los requisitos y ayudas a los beneficiarios, garantías a los propietarios, etc.

JUSTIFICACIÓN:

Se propone la ampliación excepcional de este programa para aquellos municipios con un parque importante de viviendas vacías que requieran rehabilitación, posibilitando que en el mismo entren viviendas sueltas, sin que sea necesario un mínimo de ellas para ser beneficiario ni que sean edificios completos, a fin de posibilitar la puesta en el mercado del mayor número posible de viviendas.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

Este programa se conectaría con un sistema de ayudas a la rehabilitación, similar al de la rehabilitación autonómica, pero cuyos destinatarios fueran los propietarios de viviendas vacías en mal estado, que se comprometerían, a cambio de las ayudas a la rehabilitación, a introducir en el mercado del alquiler estas viviendas, destinadas a los demandantes de los Registros de los grupos de especial protección, que son los que encuentran mayores dificultades a la hora de encontrar vivienda de alquiler.

CAPITULO III, Sección 1ª. Programa de viviendas en régimen de autoconstrucción.

En general este programa, por las experiencias anteriores, mantiene numerosas lagunas, y muchas de esas adolescencias resultan incompatibles con el marco legal de la construcción. Fundamentalmente en los aspectos de responsabilidad civil y de la seguridad. Figuras como el coordinador o encargado de las obras, responsable de seguridad, responsable y emisor de boletines de las instalaciones...etc. Todo ello al menos, si no en esta norma, se debería regular en las disposiciones reglamentarias.



ARTICULO 45. Agentes Intervinientes.

Establece que los Ayuntamientos, entidades locales o promotores públicos cederán gratuitamente el derecho de superficie del suelo para la autoconstrucción, entendemos que habrá que contar con la disponibilidad de los Ayuntamientos para efectuar dicha cesión, y costear impuestos, tasas y gravámenes, puesto que estos quedan muy gravados por este programa y con los costes que deben de asumir, cuando en algunos casos se encuentran inmersos en planes económicos-financieros o planes de ajustes .

Tenemos que recordar que los ayuntamientos son la administración más cercana a los ciudadanos, por lo que se debe permitir que en aquellos casos que los Ayuntamientos cedan sus suelos para dicho programa, asuman también la redacción de proyectos, dirección de obras y asesoramiento a las cooperativas y que la Consejería de Fomento y Vivienda participe en la financiación de la obtención del suelo, impuestos y estudios geotécnicos.

CAPITULO IV. PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL EN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

El nombre del programa debe de modificarse y hacer este programa extensible a toda la Comunidad Autónoma de Andalucía, ya que existen en nuestra Comunidad Autónoma otros parques públicos de viviendas que dependen de los ayuntamientos, diputaciones, otros entes públicos y promotores o gestores públicos, por lo que consideramos que en este programa debe incluir todo el Parque Público de Viviendas de Andalucía, ya que se está diferenciando y discriminando a todas aquellas unidades familiares que se encuentran residiendo ese otro parque público residencial.

Debe adecuarse todo el articulado de este Capítulo a especificar todos los parques públicos residenciales en la Comunidad Autónoma de Andalucía, incluyendo a los ayuntamientos, diputaciones, otros entes públicos y promotores o gestores públicos.

ARTICULO 64. Personas Beneficiarias.

TEXTO:

Podrán ser personas beneficiarias de las ayudas de este programa las personas promotoras de las actuaciones sobre las infraviviendas que constituyan su residencia habitual y permanente, siempre que sean propietarias o tengan el derecho real de uso y disfrute de las mismas, y tengan ingresos familiares ponderados no superiores al IPREM.



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652



PROPUESTA:

Podrán ser personas beneficiarias de las ayudas de este programa las personas promotoras de las actuaciones sobre las infraviviendas que constituyan su residencia habitual y permanente, siempre que sean propietarias o tengan el derecho real de uso y disfrute de las mismas, o con autorización de esta, la persona arrendataria o usuaria, y tengan ingresos familiares ponderados no superiores al IPREM.

JUSTIFICACIÓN:

No debemos olvidar que existen muchas personas que son arrendatarias de viviendas en situación de infravivienda.

ARTICULO 68. Gestión.

Si los Ayuntamientos o sus entes instrumentales asumen la gestión del Programa de Transformación de Infraviviendas, y han de financiar, ejecutar las obras complementarias de urbanización, y han de asumir las tasas e impuestos por las licencias de obras de rehabilitación, dicha encomienda lógicamente deberá ir acompañada de una ayuda, dado que como hemos indicado en la reflexión inicial, para las Entidades instrumentales nos será imposible asumirla.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

Sección 2ª. Programa de transformación de infravivienda

PROPUESTA:

Insertar un nuevo artículo o Disposición Adicional.

Artículo 72º o Disposición Adicional. Transformación de infravivienda de edificios en cascos históricos

Excepcionalmente, se podrán suscribir convenios con municipios que dispongan de infraviviendas en cascos históricos ubicadas en edificios plurifamiliares en régimen de alquiler, cuyos titulares sean personas físicas o jurídicas, de tal forma que estos propietarios puedan acceder a las ayudas establecidas en los artículos 63 a 71, a fin de eliminar las infraviviendas, si se acredita que los propietarios no disponen de medios para hacer frente a los gastos inherentes a esta eliminación y que la mayor parte de los inquilinos se encuentra en alguno de los grupos de especial protección.

A cambio de estas ayudas, los propietarios mantendrán durante el tiempo que se estipule en los convenios individuales correspondientes, las rentas de alquiler para que puedan ser accesibles a los grupos de especial protección, comprometiéndose a reservar para los demandantes del Registro Municipal aquellas viviendas que se vayan quedando vacías.



JUSTIFICACIÓN:

En los cascos históricos donde existen infraviviendas, muchas de ellas responden a situaciones de tenencia de edificios plurifamiliares en que los ocupantes son inquilinos con ingresos limitados, que pagan una renta relativamente baja a los propietarios, que por ello no disponen de incentivo suficiente como para acometer las obras de rehabilitación necesarias, que muchas veces implicarían incluso la reducción de unidades habitables y realojos.

Esta situación no se contempla en la redacción del Programa de Transformación de Infravivienda de la Sección 2ª, desarrollado en los artículos 63º a 71º, puesto que los beneficiarios de este programa, (art. 64º), son los propietarios de las viviendas que habitan en ellas y que tengan ingresos no superiores al IPREM.

Por ello, se propone la incorporación de un nuevo artículo o de una disposición adicional que permita a aquellos municipios con cascos históricos con situaciones de infravivienda que no se correspondan con lo contemplado en el PAVR, ofrecer ayudas a aquellos propietarios de edificios plurifamiliares que no puedan hacer frente a los gastos de eliminación de la infravivienda y cuyos inquilinos sean en su mayoría de grupos de especial protección.

SECCIÓN 4ª. PROGRAMA DE REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DEL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL.

Cómo en el programa del Parque Público Residencial este programa debe englobar todo el Parque Público Residencial titularidad de la Comunidad Autónoma, Diputaciones, Ayuntamientos, otros entes Públicos locales y a promotores o gestores públicos.

Todos los andaluces y andaluzas de todo el parque público residencial en la Comunidad Autónoma, independientemente de la administración o ente titular del mismo, destinados a la población con menores recursos, deben tener el mismo derecho al acceso a mejorar la eficiencia energética de los edificios, reducir el consumo energético de los hogares y luchar contra el riesgo de pobreza energética y la exclusión social, favoreciendo la salud y el confort de las personas residentes.

Debe adecuarse todo el articulado de este Capítulo a especificar todos los parques públicos residenciales en la Comunidad Autónoma de Andalucía, incluyendo a los ayuntamientos, diputaciones, otros entes públicos y promotores o gestores públicos.

Art. 87. Financiación. Los edificios del parque público autonómico dispondrán de una financiación del 100%, frente los del resto del 70%. El Plan

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652



debe ser igualitario e integrador y no establecer discriminaciones entre usuarios, por pertenecer a uno u otro parque público.

PROPUESTA: Igualar las subvenciones a todos los parques públicos, habida cuenta que los inquilinos proceden de un mismo Registro de Demandantes de Vivienda.

REHABILITACIÓN AUTONÓMICA Y EFICIENCIA ENERGÉTICA DE VIVIENDAS.

En este programa se debería incorporar un programa más abierto para atender a las necesidades de obras en edificios unifamiliares como consecuencia del informe de la ITE, y que con las ayudas municipales no son suficientes.

ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL.

No se prevé la continuidad que tienen las áreas de Rehabilitación Integral que ya han sido declaradas y que aún no han finalizados sus fines, y que han quedado en suspenso por la falta de financiación en los últimos años.

Debería contemplarse cuál es el futuro de estas áreas y la posible adaptación de sus actuaciones a otras que se deriven del marco de los nuevos programas de ayudas, tanto autonómico como Estatal.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

ARTICULO 91. Gestión.

TEXTO:

1. Delimitado el ámbito de actuación, se procederá, de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, a la gestión y desarrollo de las actuaciones programadas en el Área de Rehabilitación Integral, en los términos que se establezcan en los acuerdos que se formalicen entre los distintos agentes intervinientes.

2. Para el desarrollo de las actuaciones en las Áreas de Rehabilitación Integral, podrán aplicarse los programas autonómicos y municipales, así como los regulados por otras Administraciones Públicas, pudiendo establecerse, mediante convenio entre los agentes intervinientes, los programas de carácter exclusivo o complementario que justificadamente se consideren necesarios.

3. Las actuaciones que, en el ejercicio de sus competencias, desarrolle la Consejería competente en materia de vivienda en las Áreas de Rehabilitación Integral serán gestionadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, que podrá actuar promoviendo las mismas o, dependiendo de la naturaleza de dichas actuaciones, en calidad de entidad colaboradora o por encomienda de gestión. A tales efectos, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía podrá disponer una Oficina Técnica de Gestión



encargada de la ejecución y seguimiento de las actuaciones, así como de la coordinación técnica con los Ayuntamientos y demás agentes intervinientes.

PROPUESTA:

1. Delimitado el ámbito de actuación, se procederá, de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, a la gestión y desarrollo de las actuaciones programadas en el Área de Rehabilitación Integral, en los términos que se establezcan en los acuerdos que se formalicen entre los distintos agentes intervinientes.

2. Para el desarrollo de las actuaciones en las Áreas de Rehabilitación Integral, podrán aplicarse los programas autonómicos y municipales, así como los regulados por otras Administraciones Públicas, pudiendo establecerse, mediante convenio entre los agentes intervinientes, los programas de carácter exclusivo o complementario que justificadamente se consideren necesarios.

3. Las actuaciones que, en el ejercicio de sus competencias, desarrolle la Consejería competente en materia de vivienda en las Áreas de Rehabilitación Integral serán gestionadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, Ayuntamiento o promotor o gestor público de viviendas, que podrá actuar promoviendo las mismas o, dependiendo de la naturaleza de dichas actuaciones, en calidad de entidad colaboradora o por encomienda de gestión. A tales efectos, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía podrá disponer una Oficina Técnica de Gestión encargada de la ejecución y seguimiento de las actuaciones, así como de la coordinación técnica con los Ayuntamientos y demás agentes intervinientes.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

ARTÍCULO 92. Financiación.

TEXTO:

1. Las actuaciones que en materia de vivienda y rehabilitación desarrolle la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en las Áreas de Rehabilitación Integral se financiarán con:

- a) Los recursos económicos generados por la gestión del parque público residencial de la comunidad Autónoma de Andalucía.
- b) Aportaciones con cargo a los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía mediante los instrumentos previstos en las Leyes del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- c) Las aportaciones que realicen otras Administraciones Públicas.
- d) Fondos procedentes de los programas operativos de FEDER.
- e) Financiación procedente de operaciones de crédito.



f) Los fondos que aporten las personas beneficiarias de las actuaciones y demás agentes intervinientes.

2. Los fondos que se apliquen por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en el desarrollo de las actuaciones en materia de vivienda y rehabilitación en las Áreas de Rehabilitación Integral tendrán la consideración de inversiones de la Comunidad Autónoma.

PROPUESTA:

1. Las actuaciones que en materia de vivienda y rehabilitación desarrolle la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, los Ayuntamientos y los promotores o gestores públicos de vivienda, en las Áreas de Rehabilitación Integral se financiarán con:

a) Los recursos económicos generados por la gestión del parque público residencial de la comunidad Autónoma de Andalucía.

b) Aportaciones con cargo a los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía mediante los instrumentos previstos en las Leyes del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

c) Las aportaciones que realicen otras Administraciones Públicas.

d) Fondos procedentes de los programas operativos de FEDER.

e) Financiación procedente de operaciones de crédito.

f) Los fondos que aporten las personas beneficiarias de las actuaciones y demás agentes intervinientes.

2. Los fondos que se apliquen por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en el desarrollo de las actuaciones en materia de vivienda y rehabilitación en las Áreas de Rehabilitación Integral tendrán la consideración de inversiones de la Comunidad Autónoma.

Arts. 95 a 102. Actuaciones del Programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbanas.

Aun cuando en el Convenio de septiembre de 2014 entre la Consejería y el Ministerio de Fomento, no se destinara partida alguna al programa de REUs, ello no quiere decir que no se deba contemplar este programa, quizá el más ambicioso e integrador de los que contempla el Plan Estatal, cuya iniciativa corresponde a los Ayuntamientos.

De todos los subprogramas existentes, sólo han quedado dos: los espacios públicos y los equipamientos. Todo lo relativo a rehabilitación, edificación y

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652



vivienda ha desaparecido del Borrador. Y ambos, pasan a ser competencia de la Consejería y de la AVRA.

P^º: Mantener la permanencia íntegra de todos los subprogramas del programa del Plan Estatal de Reus, con la iniciativa de los Ayuntamientos, tal y como se plantea en éste.

Disposición adicional quinta. Actualización del precio de la vivienda protegida a efectos de segundas y posteriores transmisiones.

Habría que establecer un mecanismo eficaz para que el comprador de una VPP esté perfectamente informado, antes de su adquisición si su vivienda es de las señaladas en el párrafo 1, es decir que el precio máximo de venta a partir del 15º año se va a revalorizar sobre el incremento del IPC, o si por el contrario es de las señaladas en el párrafo 2, en que no se aplican índices de sobrevaloración

Disposición Adicional Sexta. Plazos para la obtención de calificación definitiva

La pérdida de todas las ayudas económicas de las promociones protegidas que agoten el plazo, aunque finalmente se construyan, es un castigo inmerecido a todos los promotores públicos que, contra viento y marea, sin apenas o con muy dificultosa financiación, hayan cometido la osadía de promover viviendas protegidas para los sectores más desfavorecidos en los años más duros de la crisis, si por causa de estos factores retardadores, sus promociones se entregan después del plazo estándar de toda la vida. Más aún si se entregan las viviendas a sus inquilinos o propietarios, procedentes del Registro de Demandantes.

Todo el esfuerzo depositado se difuminará por un matiz burocrático de plazo, entendible si no se entregara la promoción, pero desproporcionado si la entrega de las viviendas se efectúa al final.

PROPUESTA: Exceptuar de esta cláusula punitiva a todas aquellas promociones que justifiquen su retraso por las dificultades de financiación y entreguen finalmente la promoción protegida, tal y como se planteaba.

PROPUESTA DE NUEVA DISPOSICIÓN ADICIONAL.

Debe incluirse, como en anteriores planes de vivienda, la definición de promotores o gestores públicos de vivienda.

Disposición Adicional Decimoséptima. Promotores o gestores Públicos.

1. A los efectos de lo previsto en el Plan que aprueba el presente Decreto, tendrán la consideración de promotores o gestores públicos la Consejería de Fomento y Vivienda, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, los



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652



Ayuntamientos, cualesquiera otras Entidades Locales de carácter territorial, sus Organismos Autónomos, las Entidades de Derecho Público con personalidad jurídica, aunque sus actividades se ajusten por Ley al ordenamiento privado, y las Sociedades Mercantiles con capital exclusivo de las Administraciones Públicas, siempre que en el objeto de las mismas se incluya la promoción de viviendas o suelo residencial.

2. Excepcionalmente, y para el desarrollo de actuaciones concretas de vivienda de marcado carácter público y social, podrán ser reconocidos a los efectos del Plan que aprueba el presente Decreto como promotores o gestores públicos, mediante Orden de la persona titular de la Consejería de Fomento y Vivienda:

a) Las Universidades Públicas.

b) Las Sociedades Mercantiles con capital mayoritario de las Administraciones Públicas o de sus Organismos Autónomos y de las Entidades de Derecho Público con personalidad jurídica, aunque sus actividades se ajusten por Ley al ordenamiento jurídico privado, siempre que su objeto sea la promoción de vivienda.

c) Las Asociaciones y Fundaciones cuyos fines sean la atención de aquellos sectores de la población cuyos recursos económicos no les permitan acceder a otras ofertas públicas o privadas del mercado de vivienda.



Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

Málaga, 28 de enero de 2016

El Alcalde Presidente

D. Francisco de la Torre Prados