

Publicado en *Gobierno de Castilla-La Mancha* (<http://www.castillalamancha.es>)

[Inicio](#) > Proyecto de Decreto de flexibilización en el acceso a la viviendas de protección pública.

DG Vivienda y Urbanismo

Proyecto de Decreto de flexibilización en el acceso a la viviendas de protección pública.

El actual Plan de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 de Castilla-La Mancha, aprobado por el Decreto 71/2014, de 24 de julio, supone la adaptación al ordenamiento jurídico de la Comunidad Autónoma del 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. Este plan supone un cambio significativo con respecto a la línea marcada por los planes precedentes, ya que supuso una apuesta decidida por la rehabilitación y el alquiler, y un claro abandono de la promoción de vivienda nueva. En concreto, dicho Plan ha suprimido diversas ayudas a la adquisición o compra de la vivienda (préstamo cualificado o intereses subvencionados, ayuda directa a la entrada), e incluso ciertas ayudas al promotor. La situación de crisis del sector inmobiliario que actualmente, aunque en menor intensidad, aún perdura, ha conllevado un descenso generalizado en los precios de venta de las promociones de viviendas libres, mientras los precios de las protegidas siguen fijados en términos máximos por indicadores normativos (módulo). Esto, unido a la exigencia por parte de entidades bancarias de una mayor capacidad económica y garantías adicionales para poder conceder los préstamos hipotecarios para la compra, ha llevado a una situación compleja para la promoción y enajenación de viviendas sujetas a promoción pública. En este contexto, muchos de los promotores inmobiliarios inmersos en la situación descrita, así como asociaciones de éstos, han demandado a la Consejería de Fomento la adopción de medidas que procuren paliar esta situación y otorgar a las viviendas protegidas calificadas el efectivo destino que éstas tienen, así como conseguir el efectivo fin público de estas viviendas. El objetivo de la norma a elaborar, pretende lograr la concurrencia de la oferta y la demanda para la vivienda sujeta a protección pública destinada a la venta en nuestra Región.



Castilla-La Mancha

Dirección General de Vivienda y Urbanismo
Consejería de Fomento
Paseo Cristo de la Vega, s/n - 45071 Toledo

**CONSULTA PÚBLICA PREVIA SOBRE UN PROYECTO DE DECRETO
REFERIDO A LA FLEXIBILIZACIÓN DE LOS REQUISITOS DE
ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN TIPO DE
PROTECCIÓN PÚBLICA EN CASTILLA-LA MANCHA PARA TRATAR DE
LOGRAR LA MÁS PLENA ADECUACIÓN A LAS ACTUALES
CIRCUNSTANCIAS DEL MERCADO INMOBILIARIO DE NUESTRA REGIÓN**

De conformidad con lo previsto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con el objetivo de mejorar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas, se establece que, con carácter previo a la elaboración del proyecto de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente, en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:

- a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- c) Los objetivos de la norma.
- d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Los ciudadanos, organizaciones y asociaciones que así lo consideren, pueden hacer llegar sus opiniones sobre los aspectos planteados en este cuestionario, **hasta el día 22 de noviembre de 2016**, a través del siguiente **buzón de correo electrónico: dgvu.fomento@jccm.es**

Ello sin perjuicio de las medidas adicionales de participación a desarrollar en los sucesivos trámites, preceptivos o no, de la tramitación del Decreto propuesto.

En cumplimiento de lo anterior, se plantea el siguiente cuestionario:



**Antecedentes
de la norma**

El actual Plan de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 de Castilla-La Mancha, aprobado por el Decreto 71/2014, de 24 de julio, supone la adaptación al ordenamiento jurídico de la Comunidad Autónoma del 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. Este plan supone un cambio significativo con respecto a la línea marcada por los planes precedentes, ya que supuso una apuesta decidida por la rehabilitación y el alquiler, y un claro abandono de la promoción de vivienda nueva.

En concreto, dicho Plan ha suprimido diversas ayudas a la adquisición o compra de la vivienda (préstamo cualificado o intereses subvencionados, ayuda directa a la entrada), e incluso ciertas ayudas al promotor.

Por otra parte el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública que regula los procedimientos y requisitos de adjudicación de dichas viviendas, mantiene éstos en su redacción previa a dicho Plan.

**Problemas que
se pretenden
solucionar con
la nueva norma**

La situación de crisis del sector inmobiliario que actualmente, aunque en menor intensidad, aún perdura, ha conllevado un descenso generalizado en los precios de venta de las promociones de viviendas libres, mientras los precios de las protegidas siguen fijados en términos máximos por indicadores normativos (módulo).

Esto, unido a la exigencia por parte de entidades bancarias de una mayor capacidad económica y garantías adicionales para poder conceder los préstamos hipotecarios para la compra, y por otro lado, la falta de ayudas públicas directas y estímulos fiscales vinculados a la compra de la vivienda derivados de los referidos Planes de vivienda, ha llevado a una situación compleja para la promoción y enajenación en nuestra Región de viviendas sujetas a protección pública.

Si bien esta situación trato de paliarse, tanto a nivel estatal como autonómico, por los citados Planes, mediante la figura de la descalificación voluntaria de viviendas, que ha estado vigente hasta el pasado 10 de abril del 2016, en muchos casos no ha sido suficiente esta medida temporal para evitar la existencia de viviendas con protección pública calificadas para venta en situación de stock.

Según datos de esta Consejería, en mayo del presente año, obraban



**Necesidad y
oportunidad de
su aprobación**

calificadas en nuestra Región más de 1.888 viviendas protegidas calificadas para venta al amparo de los IV y V Planes que no encontraban comprador.

En este contexto, muchos de los promotores inmobiliarios inmersos en la situación descrita, así como asociaciones de éstos, han demandado a la Consejería de Fomento la adopción de medidas que procuren paliar esta situación y otorgar a las viviendas protegidas calificadas el efectivo destino que éstas tienen.

Es principio el que expresa que la normativa debe acomodarse a la realidad social del tiempo en que se aplica a fin de dar la mejor respuesta a ésta.

Por ello, la presente iniciativa normativa, a la vista del resultado de otras precedentes –como las contenidas en el citado Decreto 71/2014, de 24 de julio, plantea fórmulas transitorias para tratar de resolver la situación presente.

Al fin y al cabo, se trata no sólo de apoyar al sector inmobiliario de nuestra Región, sino también de evitar estancamientos de viviendas que, en el caso de las sujetas a protección pública, frustran el efectivo fin público de éstas.

**Objetivos de la
norma**

Son objetivos de la norma el lograr la concurrencia de oferta y demanda en el momento actual para la vivienda sujeta a protección pública destinada a venta en nuestra Región.

Se trata con ello, como ya se ha avanzado de evitar situaciones de inmovilización de este tipo de viviendas, cuando las mismas ya están calificadas e incluso construidas, medida beneficiosa para el sector de la promoción y la construcción de esta Región, que trata de evitar situaciones de estancamiento de inmuebles.

Por otro lado, se trata de atender la demanda constante de este tipo de viviendas, adecuando la oferta de éstas a la misma.



**Posibles
soluciones
alternativas,
regulatorias y
no regulatorias**

Partiendo de que se trataría de una medida con vigencia temporal limitada, se procurará, por un lado, y respecto a las viviendas sujetas a protección oficial, sea cual sea su régimen, la flexibilización de los requisitos subjetivos de acceso a las mismas en la modalidad de compraventa. Dichos requisitos son fundamentalmente:

- Ingresos máximos de la unidad familiar del adquirente.
- Titularidad única de la vivienda.

Y, por otro lado, y con igual plazo, para las viviendas que hayan sido calificadas como protegidas bajo la denominación de algún tipo de protección exclusivamente autonómico, se plantea la posibilidad de su descalificación bajo ciertos requisitos, fundamentalmente el que se acredite que las mismas no han tenido aceptación en sus condiciones actuales en el mercado inmobiliario.

Por otra parte, se plantea abordar en la norma cuestiones puntuales propias del régimen de la vivienda protegida, como:

- El reconocimiento en éste de los patrimonios protegidos de la Ley 41/2003, de 18 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad;
- La consideración como vivienda protegidas de aquellas viviendas que, sin serlo en su origen, se adscriban al patrimonio separado de la Consejería de Fomento, administrado por su Dirección General de Vivienda y Urbanismo, conforme al Decreto 22/1986, de 1 de abril.
- La no consideración como transmisión de aquellas situaciones de adjudicación de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, a favor de uno de sus cotitulares en los supuestos de nulidad, separación o divorcio del matrimonio o, en su caso, de la ruptura de situaciones de análoga relación de afectividad.