



MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL PROYECTO DE DECRETO XX/2017, de XX/ XX/XXXX, DE MEDIDAS PARA FACILITAR EL ACCESO A VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN TIPO DE PROTECCION PÚBLICA.

Se emite la presente memoria, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 127 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común y 36.2 de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, en la que se analiza la incidencia del texto normativo denominado **“DECRETO XX/2017, DE XX/XX/XXXX, DE MEDIDAS PARA FACILITAR EL ACCESO A VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN TIPO DE PROTECCION PÚBLICA”**

I. Oportunidad y justificación de la regulación normativa propuesta.

En la exposición de motivos del proyecto de decreto se detallan las razones de oportunidad y justificación del texto propuesto. Como un resumen de aquella debemos destacar lo siguiente:

1º.- En el actual mercado inmobiliario de la vivienda protegida se ha producido en la región una falta de correlación entre la oferta de vivienda

protegida existente y la demanda constituida por los potenciales compradores. Efectivamente, por un lado la existencia de precios de venta que se ajustan a módulos oficiales, la bajada de precios de la vivienda en el mercado libre, la supresión de ayudas estatales y autonómicas que faciliten la compra de la vivienda protegida, y finalmente la exigencia de mayores garantías para acceder al préstamo hipotecario en un escenario de crisis económica, han producido un "stock" de viviendas protegida terminada, que no ha tenido salida en el mercado, y que ha dado lugar frecuentemente en nuestras ciudades a la existencia de edificios terminados con viviendas vacías.

2º.- El nuevo texto continúa el camino trazado por la normativa estatal y autonómica que flexibiliza el acceso a la vivienda, por ejemplo, las contenidas en el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016. Las medidas que regula son fundamentalmente dos:

a) Aumentar la demanda de potenciales compradores, flexibilizando los requisitos de renta para poder acceder en primera transmisión de este tipo de vivienda protegida y eliminando algunas otras limitaciones. De esta forma se ha procurado el efectivo destino de estos recursos habitacionales a favor de los ciudadanos evitando situaciones de desocupación de viviendas y en definitiva de pérdida del destino que les es propio.

b) En segundo lugar, de forma temporal, se pretende que los promotores puedan solicitar la descalificación de aquellas viviendas

calificadas como protegidas bajo la denominación de algún tipo de protección exclusivamente autonómico (es decir, que no sea vivienda de protección oficial) y que no hayan encontrado un comprador, condicionándose en todo caso dicha descalificación a la devolución de las ayudas públicas recibidas.

También el texto regula algunas medidas que pretenden mejorar la gestión administrativa y ofrecer seguridad jurídica a supuestos problemáticos que han ido surgiendo en la práctica administrativa, ante supuestos de colisión entre Derecho Privado y la normativa administrativa sobre vivienda protegida. Estas medidas se exponen en el punto II.

II. Normativa que quedará derogada o modificada con el nuevo texto.

El texto normativo modifica el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de régimen jurídico de la vivienda con protección pública, el Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha y el Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida. Las modificaciones son las siguientes:

a) Por un lado, en la **disposición final primera** se modifica el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de régimen jurídico de la vivienda con protección pública, en tres aspectos:

a.1. En primer lugar, extiende el régimen de protección pública a viviendas que no nacieron bajo esta condición, pero que se han incorporado al patrimonio de la administración regional, en concreto al patrimonio gestionado por la Consejería de Fomento, incrementando con ello el parque público de vivienda con la finalidad de destinarlas a favor de colectivos especialmente vulnerables.

a.2. En segundo lugar, se establece la posibilidad de aportar una vivienda sujeta a protección pública al patrimonio protegido de una persona discapacitada, adaptando así el régimen jurídico de la vivienda protegida al propio de la Ley 41/2003, de 18 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad.

a.3. Finalmente, se reconoce que situaciones familiares sobrevenidas, tales como las de disolución del vínculo matrimonial, ruptura de parejas de hecho y aportaciones a la sociedad conyugal, que puedan afectar a viviendas protegidas,, no tengan la consideración de transmisión patrimonial a los efectos de la normativa de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.

b) Por otro lado, la **disposición final segunda** modifica el artículo 29 bis del Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha, a fin de regular con mayor detalle las adjudicaciones de viviendas priorizadas por medio de informes sociales así como las necesarias labores de seguimiento que han de realizarse respecto de las mismas. En este sentido también se regula la posibilidad de que las Comisiones Provinciales de Vivienda, con base en un diagnóstico social previo referido tanto a la oferta como a la demanda de viviendas en cada momento concurrente, establezca criterios previos a su adjudicación a fin de asegurar la mayor adecuación al nuevo entorno habitacional.

c) En la **disposición final tercera** se modifica el Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida, mediante la innovación de la letra c) de su artículo 9, precepto que regula los requisitos de inscripción en el Registro de demandantes de vivienda con protección pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

En concreto, se exime a los interesados de la exigencia del empadronamiento previo en algún municipio de esta Región del demandante de vivienda cuando pretenda éste la adjudicación de alguna vivienda de promoción privada; manteniéndose esta exigencia sólo en el caso de que dicha solicitud se refiera a una vivienda de iniciativa pública regional. Con

esta medida se pretende abrir la posibilidad de que ciudadanos procedentes de otras Comunidades Autónomas puedan establecer su vivienda habitual y permanente en el territorio de Castilla-La Mancha, facilitando así, no sólo la salida de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública en nuestro territorio, actualmente en stock, sino también la atención de situaciones de movilidad geográfica cada vez más presentes en nuestra sociedad.

III. Análisis de la nueva normativa en relación con la distribución de competencias Estado-Comunidad Autónoma.

El decreto que se pretende impulsar se enmarca en las competencias exclusivas de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de vivienda, que regula el artículo 31.1.2ª del Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha, aprobado por la Ley Orgánica 9/1982, de 10 de agosto, dentro del marco constitucional de distribución de competencias establecido en los artículos 148 y 149 del texto constitucional, y de los principios rectores en esta materia, especialmente en cuanto la Constitución española reconoce el artículo 47 el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, e insta a los poderes públicos a hacerlo efectivo.

IV. Impacto económicos y presupuestario. Evaluación de las consecuencias de su aplicación sobre los sectores, colectivos o agentes afectados por la norma. Efecto sobre la competencia, unidad

del mercado y competitividad, y encaje sobre la normativa vigente en la materia. Realización del TEST PYME, de acuerdo en la práctica de la Comisión Europea.

Se analiza a continuación la incidencia económica que puede derivarse de la aprobación del nuevo texto normativo.

El referido proyecto introduce una modificación en el Decreto 3/2004, de 20 de enero, antes citado, regulando en la disposición adicional sexta dos procedimientos que implican el cambio de régimen de las viviendas calificadas de promoción pública, pasando de venta a alquiler, así como la posibilidad de ejercer el derecho de opción de compra a favor de inquilinos que lleven más de 5 años en alquiler. Ambas medidas tienen una incidencia presupuestaria relevante respecto a la previsión de ingresos de la Hacienda Pública Regional en los próximos años.

IV.1. Conversión del contrato de venta a plazos en un contrato de alquiler social.

La conversión del contrato de venta a plazos en un contrato de alquiler social, es una medida que urge introducir para dar una solución al problema de muchas familias que compraron a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha hace varios años una vivienda de promoción pública, que

actualmente carecen de ingresos suficiente para afrontar puntualmente las cuotas vigentes, si bien disponen de cierta capacidad económica para poder pagar un alquiler social.

Se trata en realidad de una posibilidad que ya existió con anterioridad. Así, se reguló en la Orden del Consejero de Política Territorial de 29 de marzo de 1985, sobre procedimientos y requisitos para la adjudicación de viviendas de promoción pública, y en el Decreto 93/1993, de 27 de julio, sobre adjudicación de viviendas de promoción pública, normativa actualmente derogada, que contempló la posibilidad del comprador, en circunstancias de dificultad económica, de solicitar la conversión de su contrato en un contrato de alquiler.

Actualmente, según consta en la contabilidad a fecha 1 de noviembre del 2016, un total de 1.649 familias que han comprado una vivienda de promoción pública antes del año 2002, las cuales, en algunos casos adeudan un número significativo de recibos, cuya deuda es preciso regularizar.

Muchas de estos derechos económicos son ciertamente de muy difícil cobro. Pues bien, la medida que se contempla en el proyecto de Decreto pretende dar una respuesta no traumática a estas familias, y armonizarlas con la adecuada explotación de estos inmuebles, de modo que continúen disfrutando de su hogar, pero en régimen de alquiler.

Debe indicarse que la conversión del contrato de compraventa en alquiler afecta a varios aspectos:

1º Para la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha implicará la recuperación patrimonial de una vivienda, y por lo tanto, un ***incremento de su patrimonio inmobiliario***.

2º Por otro lado, en cuanto se autorice tal conversión, **la deuda no cobrada debe formalmente ser anulada** trasladando su imputación al nuevo contrato de alquiler, facilitando en la medida de lo posible un calendario adecuado de pago.

Desde el punto de vista de cumplimiento de obligaciones de facturación, la resolución de conversión debe ir acompañada con factura rectificativa de la venta, y por lo tanto, en contabilidad la autorización de cambio de régimen implica la baja de todos los derechos ya reconocidos, y el cierre de la futura facturación en concepto de venta aplazada.

3º Debe destacarse que la resolución administrativa que autorice la conversión del contrato **no lleva asociado un expediente de gasto**, ya que se contempla que las cantidades abonadas en régimen de compraventa se imputen al nuevo contrato de alquiler, de modo que si resultara un saldo positivo para éste, **se compensará con las rentas de alquiler futuras** que se devenguen. En ningún caso contempla que sean devueltas cantidades previamente ingresada por la Administración, por lo que tampoco se tramitaría un expediente de devolución de ingresos indebidos.

IV.2. Incidencia del derecho de opción de compra regulado en el proyecto de Decreto.

La segunda medida recogida en este texto, consiste en la regulación del derecho de opción de compra a favor de inquilino con al menos 5 años de antigüedad. Debemos destacar que tal medida ya existe en el Decreto 3/2004, de 20 de enero (disposición transitoria tercera y cuarta, disposición adicional sexta). No obstante, al suprimir la disposición derogatoria única 1.B del Decreto 173/2009, de 10 noviembre 2009, las modulaciones en el precio final de venta contenidas en la disposición adicional sexta del decreto 3/2004, de 20 de enero, el precio final resultó algo elevado. Razón por lo que a partir del año 2011 no existen apenas inquilinos interesados en ejercer el derecho de opción de compra.

Esto se puede observar en el siguiente cuadro histórico de viviendas vendidas por ejercicio del derecho de opción de compra:

RESUMEN DE DATOS ANUALES DECRETO 3/2004

| AÑO | Nº VIVIENDAS | IMPORTE OPCIÓN COMPRA | PROMEDIO |
|-------------------|--------------|------------------------|--------------------|
| 2005 | 125 | 2.585.641,22 € | 20.685,13 € |
| 2006 | 477 | 12.484.312,12 € | 26.172,56 € |
| 2007 | 330 | 11.583.528,92 € | 35.101,60 € |
| 2008 | 303 | 8.292.271,61 € | 27.367,23 € |
| 2009 | 56 | 1.811.661,18 € | 32.351,09 € |
| 2010 | 28 | 737.026,87 € | 26.322,39 € |
| 2011 | 2 | 79.861,30 € | 39.930,65 € |
| 2012 | 1 | 49.928,51 € | 49.928,51 € |
| 2013 | 0 | - € | - € |
| 2014 | 0 | - € | - € |
| 2015 | 3 | 39.251,69 € | 13.083,90 € |
| 2016 | 3 | 119.861,46 € | 39.953,82 € |
| TOTALES... | 1.328 | 37.783.344,88 € | 28.451,31 € |

Con la nueva redacción del derecho de opción de compra que contempla la reducción del módulo de venta teniendo en cuenta la antigüedad de las viviendas, y las interesantes deducciones del módulo y rentas que se imputan como parte del precio final, estimamos que al menos existirán un número de 30 personas inquilinas por año interesadas en comprar las viviendas, situándose al nivel del año 2010. Se ha estimado como precio medio de venta 28.450 € (ver cuadro anterior).

Según el cuadro que a continuación exponemos, estimamos que podrán ingresarse anualmente un total de 853.530 € por la venta de 30 viviendas anuales acogidas al derecho de opción de compra.

| Nº VIVIENDAS/AÑO | PROMEDIO VENTA VIVIENDAS | TOTAL |
|-----------------------------|-------------------------------------|--------------|
| 30 | 28.451,31 € | 853.530 € |

El resto de medidas contenidas en el referido proyecto no tienen incidencia económica.

V. Cargas administrativas que conlleva la propuesta normativa, coste de su cumplimiento para la Administración, y los obligados a soportarla, especialmente la PYME.

Las actuaciones contempladas en el proyecto de decreto afectan a la gestión de asuntos que se gestionan a través de las actuales Direcciones Provinciales de la Consejería de Fomento, y en concreto, a sus servicios de vivienda. Varias son las áreas afectadas por el referido decreto:

a) Gestión del Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública.

Las cargas administrativas quedan aligeradas en tanto como se ha indicado se exonera de previa inscripción ciertos supuestos de acceso de viviendas protegidas de promoción privada.

b) Calificación de viviendas protegidas.

Contempla el nuevo texto normativo la posibilidad bajo ciertas condiciones de que promotores puedan solicitar la descalificación de aquellas viviendas calificadas como protegidas bajo la denominación de algún tipo de protección exclusivamente autonómico y que no hayan encontrado comprador. Tal medida por lo tanto, al igual que la anterior, aligera de cargas burocráticas a la Administración.

c) Visados de contratos y autorizaciones de transmisión referidos a viviendas protegidas.

En nuevo texto contempla supuestos en los que no es necesario la previa autorización o visado de actos o contratos privados referidos a una vivienda protegida, tal sería el caso de la transmisión de ésta a una sociedad conyugal o supuestos de atribución del uso o titularidad por decisión judicial. Al igual que la anterior, el decreto pretende eliminar cargas administrativas innecesarias.

d) Nuevos contratos sustituyendo los anteriores de venta y alquiler.

Como se ha indicado en el párrafo 4.1., estimamos que necesitaríamos atender unos 308 expedientes anuales de conversión de compraventas y alquiler, y unos 30 en lo que se refiere a la tramitación de la petición de ejercicio de la opción de compra. Actualmente, la Consejería de Fomento tiene suscrita una encomienda con TRAGSATEC de apoyo de trabajos profesionales de gestión del parque público de vivienda y suelo, y estas labores están contempladas dentro de las prestaciones contratadas con TRAGSATEC.

Por todo ello, **no se contempla la necesidad de incrementar el número de medios materiales y recursos humanos para atender estos nuevos expedientes.**

VI. Especial aportación recibida en el trámite de CONSULTA PÚBLICA.

Se ha recibido una única consulta pública presentada por FEDECO con el número de Registro 3444327, recibida el 17 de noviembre del 2016, en la que informa sobre el acierto de la tramitación del proyecto, defiende la descalificación de la vivienda con protección pública con devolución de ayudas como mecanismo para resolver el problema de stock de vivienda, y proponen esta solución para la vivienda de iniciativa público regional (VIPP) y la vivienda de precio tasado (VPT).

Las cuestiones planteadas por FERECO son de interés, si bien, la descalificación por razones de competencia, estimamos que sólo es posible respecto a tipología de vivienda exclusivamente autonómica, ya que al estar la VPO bajo la regulación estatal, no sería posible descalificar esta tipología de vivienda sin contar con normativa estatal.

Por otro lado, se considera oportuno no exigir el empadronamiento previo en un municipio de Castilla-La Mancha como requisito para estar inscrito en el Registro de Demandantes de vivienda protegida en Castilla-La Mancha, para poder acceder a la vivienda protegida de iniciativa o

promoción privadas. Estas promociones se desarrollan bajo el principio de riesgo y ventura del promotor, y no resulta oportuno limitar las ventas de viviendas, estableciendo por normativa administrativa una exigencia inexistente en el sector privado, sobre todo cuando existe una demanda real insuficientemente atendida.

VII. Impacto por razón de género.

El texto se ha redactado en un lenguaje accesible, sencillo y no sexista, procurando no utilizar el género masculino como genérico, sino únicamente cuando la frase no encontraba un adecuado encaje en la lengua española.

Respecto al contenido del proyecto de Decreto, este incide positivamente en la consecución de las políticas públicas de igualdad. Como medidas de actuación positiva, debemos destacar:

1) La mujer víctima de violencia de género como colectivo de atención preferente, por lo que ciertas limitaciones para acceder a una vivienda protegida no le son aplicables, a modo de ejemplo la posibilidad de acceder a una vivienda protegida aun siendo titular de otra vivienda libre.

2) También es considerado colectivo de atención preferente supuestos diversos en los que interviene normalmente la mujer (Personas mayores de 65 años, familias numerosas, Familias monoparentales con hijos o hijas, personas separadas o divorciadas al corriente del pago de pensiones



Castilla-La Mancha

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

alimenticias y compensatorias, en su caso, Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida y familias con dependientes a su cargo).

VIII. Estudio de la norma sobre la PYMES.

No se contempla una incidencia negativa sobre las Pymes, ni de aumento de cargas burocráticas. Al contrario, las medidas que contempla el nuevo texto normativo propuesto pretende resolver el problema de stock de vivienda protegida que actualmente padecen los promotores de vivienda, como ya se ha indicado.

Toledo, 7 de marzo de 2017.

El Director General
de Vivienda y Urbanismo



Fdo.: José Antonio Carrillo Morente.