

## **MEMORIA ECONÓMICA CORRESPONDIENTE AL DECRETO XXX/2017, DE XX/22/2017, DE MEDIDAS PARA FACILITAR EL ACCESO A VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN PÚBLICA.**

Se redacta la presente memoria económica con el objeto de describir la incidencia que puede tener la aprobación del “DECRETO XXX/2017, DE XX/22/2017, DE MEDIDAS PARA FACILITAR EL ACCESO A VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN PÚBLICA”, en relación tanto con la disminución de ingresos procedentes de la explotación del parque público de vivienda, como con respecto a la posibilidad de incrementar sus ingresos.

En relación con el orden expositivo del presente documento, este se ha dividido en 5 partes diferenciadas:

- 1) Estimación de incremento de derechos económicos procedentes del ejercicio del derecho de opción de compra por inquilinos de más de 5 años de antigüedad.
- 2) Estimación de ingresos y gastos producidos por la calificación de viviendas de peones camineros como viviendas protegidas.
- 3) Incidencia económica por el cambio de régimen de compraventa a plazos en alquiler protegido.
- 4) Incidencia económica de cesiones a ONG de viviendas protegida (estimación de disminución de ingresos económicos y ahorro derivado de condiciones de la cesión).
- 5) Incidencia del proyecto normativo en relación a incremento de recursos humanos y materiales para su puesta en funcionamiento.

### **1. Estimación de incremento de derechos económicos procedentes del ejercicio del derecho de opción de compra por inquilinos de más de 5 años de antigüedad.**

El referido texto normativo, en su disposición final primera, modifica el Decreto 3/2004, de 20 de enero de 2004, de régimen jurídico de las viviendas con protección pública de Castilla-La Mancha, introduciendo en su número dos, una nueva disposición adicional novena donde se regula el derecho de opción de compra de los inquilinos con más de 5 años de antigüedad en su contrato de arrendamiento.

Esta medida permite, aplicando los criterios de valoración económica y disminución del precio de venta por diversos conceptos, la posibilidad de comprar directamente la vivienda de promoción pública de la cual son inquilinos. Dado que estas viviendas están destinadas a familias con pocos ingresos, estimamos que el precio medio de venta puede cifrarse en 35.000



€/vivienda, y que el número de familias interesadas, por año, no superarán el número de 20. Por esta razón los ingresos durante los 4 próximos años se estiman podrán ser de 2.800.000 €, tal y como se expone en el siguiente cuadro:

AÑO	PRECIO MEDIO VIVIENDA	Nº DE VIVIENDAS	TOTAL
2017	35.000,00 €	20	700.000,00 €
2018	35.000,00 €	20	700.000,00 €
2019	35.000,00 €	20	700.000,00 €
2020	35.000,00 €	20	700.000,00 €
<b>TOTAL</b>			<b>2.800.000,00 €</b>
<b>APLICACIÓN PRESUPUESTARIA: 1706/I/431A/61000. Venta de viviendas.</b>			

## **2. Estimación de ingresos producidos por la calificación de viviendas de peones camineros como viviendas protegidas.**

En la disposición final primera, apartado uno, del referido proyecto de Decreto se propone añadir un nuevo apartado 5, al artículo 2, del Decreto 3/2004, antes citado, en el cual se establece que las viviendas adscritas al patrimonio especial de vivienda y suelo (regulado actualmente en el Decreto 22/1986, de 1 de abril), tendrán el tratamiento de vivienda de protección oficial de promoción pública.

El cambio de régimen jurídico que se propone en el Decreto no supone por sí mismo modificación de los ingresos o gastos que actualmente viene soportando la Consejería de Fomento.

## **3. Incidencia económica por el cambio de régimen de compraventa a plazos al de alquiler protegido.**

El nuevo texto normativo añade una nueva disposición adicional novena al Decreto 3/2004 antes citado, estableciéndose, en el número dos de la misma, la posibilidad de que los actuales titulares de un contrato de compraventa a plazos de una vivienda de promoción pública propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, puedan renunciar a la propiedad y acogerse a un régimen de alquiler social, renunciando a la propiedad de la vivienda que se entregaría en pago de la deuda pendiente.

El número de adjudicatarios de vivienda, con deuda pendiente, así como el número de recibos impagados y el importe de dicha deuda, por provincias, se señala en el cuadro siguiente:



	VENTA		
	Nº Cuentas	Recibos Impagados	Deuda Total
ALBACETE	342	11975	1.695.878,58 €
CIUDAD REAL	420	11209	1.928.868,78 €
CUENCA	334	21084	3.052.018,93 €
GUADALAJARA	50	1529	209.144,75 €
TOLEDO	491	14334	2.367.032,37 €
<b>TOTALES</b>	<b>1637</b>	<b>60131</b>	<b>9.252.943,41 €</b>

De ellos, 665 han dejado de facturar por concluir el periodo de amortización, aunque adeudando recibos pendientes a la Hacienda Pública.

Como consecuencia de la aplicación de esta medida se estima que al menos 604 familias, que actualmente adeudan en su conjunto un total de 7.844.097,20 €, estarían en disposición de renunciar a la propiedad de la vivienda, acogiéndose a un contrato de alquiler social en la misma vivienda. Si consideramos que esta medida puede aplicarse durante un periodo de cuatro años, los ingresos producidos por recuperación del patrimonio (causando baja contable de la correspondiente deuda contraída actualmente) y por las rentas correspondientes a los nuevos contratos de alquiler, serían los que se indican en el siguiente cuadro:

AÑO	CONTRATOS NOVADOS	DEUDA DE COMPRAVENTA (BAJA EN CONTABILIDAD)	NUEVOS ALQUILERES
2017	151	1.961.024,30 €	126.840,00 €
2018	151	1.961.024,30 €	126.840,00 €
2019	151	1.961.024,30 €	126.840,00 €
2020	151	1.961.024,30 €	126.840,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>7.844.097,20 €</b>	<b>507.360,00 €</b>
APLICACION PRESUPUESTARIA: 17060000/I/431A/54000 Alquileres y productos inmobiliarios.			

El cambio de régimen de compraventa a alquiler social, realizado en aplicación de esta medida, supondría la cancelación de la deuda pendiente por la dación en pago, sin liquidación adicional a favor de la Junta.

#### **4. Incidencia económica de cesiones a otras Administraciones y ONG de viviendas protegida (estimación de disminución de ingresos económicos y ahorro derivado de condiciones de la cesión).**

La disposición adicional tercera del nuevo Decreto contempla la posibilidad de que por convenio y por tiempo limitado, pueda cederse la gestión de viviendas protegidas pertenecientes al sector público regional, calificadas para venta, a otras Administraciones, organismos públicos y entidades sin ánimo de lucro, para que atiendan a personas pertenecientes a colectivos especialmente



desfavorecidos. Aunque será el convenio concreto el que fije las condiciones de la cesión, es de esperar que el número de viviendas así cedidas sea escaso, no más de 20 viviendas por año.

En los Convenios de cesión de la gestión de las viviendas es habitual que exista equilibrio entre los gastos correspondientes a las obligaciones de gestión, conservación, mantenimiento y pago de impuestos; y los ingresos derivados de la recaudación de las rentas de alquiler de las viviendas cedidas, aunque a priori, no es posible conocer el importe de estos ingresos y gastos, en tanto en cuanto no se proceda al examen del caso particular de las viviendas cuya gestión se pretenda ceder; debiendo ser en la memoria económica del Convenio donde se evalúen para cada caso dichos importes.

Por todo lo cual, a los efectos de evaluar la incidencia económica que la aplicación de esta medida pudiera producir en el presupuesto de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se considera que el saldo entre ingresos y gastos es igual a cero.

##### **5. Incidencia del proyecto normativo en relación al incremento de recursos humanos y materiales para su puesta en funcionamiento.**

No se prevé necesario incrementar el número de personal necesario para la puesta en funcionamiento del nuevo texto normativo. En concreto, en lo que respecta a las tareas de gestión relacionada con los cambios de régimen de compraventa a alquiler, que es donde el número de expedientes administrativos puede ser significativamente mayor, la Dirección General de Vivienda y Urbanismo tiene contratada una encomienda con TRAGSATEC, y entre los trabajos de apoyo contratados, está estos trabajos materiales, por lo que no se requiere aumento de plantilla, y dotar de medios materiales para su puesta en funcionamiento. Del mismo modo, el actual programa de gestión SIGESVI, está dotado de funcionalidad adecuada para poder adaptarse a los procedimientos previstos en el Decreto.

De acuerdo con lo señalado en esta Memoria Económica, se incluyen a continuación tablas resumen de los ingresos y gastos que se prevé que puedan producirse durante los próximos ejercicios como consecuencia de la aplicación de las medidas contenidas en el Decreto al que se refiere el presente documento:





INGRESOS PREVISTOS POR APLICACIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS EN EL DECRETO DE MEDIDAS PARA FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA				
PERIODO	MEDIDA	APLICACIÓN PRESUPUESTARIA		TOTAL
		17060000/I/61000	17060000/I/54000	
2017	Medida 1	700.000 €	- €	700.000 €
	Medida 2	- €	29.400 €	29.400 €
	Medida 3	- €	126.840 €	126.840 €
	Medida 4	- €	- €	- €
	<b>Total 2017</b>	<b>700.000 €</b>	<b>156.240 €</b>	<b>856.240 €</b>
2018	Medida 1	700.000 €	- €	700.000 €
	Medida 2	- €	25.200 €	25.200 €
	Medida 3	- €	126.840 €	126.840 €
	Medida 4	- €	- €	- €
	<b>Total 2017</b>	<b>700.000 €</b>	<b>152.040 €</b>	<b>852.040 €</b>
2019	Medida 1	700.000 €	- €	700.000 €
	Medida 2	- €	25.200 €	25.200 €
	Medida 3	- €	126.840 €	126.840 €
	Medida 4	- €	- €	- €
	<b>Total 2017</b>	<b>700.000 €</b>	<b>152.040 €</b>	<b>852.040 €</b>
2020	Medida 1	700.000 €	- €	700.000 €
	Medida 2	- €	25.200 €	25.200 €
	Medida 3	- €	126.840 €	126.840 €
	Medida 4	- €	- €	- €
	<b>Total 2017</b>	<b>700.000 €</b>	<b>152.040 €</b>	<b>852.040 €</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>2.800.000 €</b>	<b>612.630 €</b>	<b>3.412.360 €</b>

**GASTOS PREVISTOS POR APLICACIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS EN EL DECRETO DE MEDIDAS PARA FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA**

De acuerdo con lo expuesto en esta memoria se considera que la aplicación de las medidas contenidas en el Decreto al que se hace referencia, no producirán gastos imputables al presupuesto de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

En Toledo, a 18 de abril de 2017

EL COORDINADOR DE VIVIENDA.

Fdo. Tomás Saura Aparici

