



Castilla-La Mancha

COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA

Dirección General de Vivienda y Urbanismo

Consejería de Fomento

Paseo Cristo de la Vega s/n, 45071 Toledo

**ACTA DE LA REUNION DE LA COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA CELEBRADA
EL DÍA 1 DE FEBRERO DE 2017**

ASISTENTES

Miembros:

Vicepresidente:

Ilmo. Sr. D. José Antonio Carrillo Morente, Director General de Vivienda y Urbanismo.

Vocales:

Ilma. Paloma Heredero Navamuel, Secretaria General de la Consejería de Fomento.

D. Eloy Rodríguez Barrena, Asesor Técnico en Inversiones y Fondos Europeos, en representación del Director General de Presupuestos.

D^a. Teresa Cabañas Cabañas, Jefa de Servicio de Administración Local, en representación de Viceconsejero de Administración Local y Coordinación Administrativa.

D. Rosa Pérez Utrilla, Coordinadora

de Integración Social, en representación del Director General de Acción Social y Cooperación

María Pilar Cruz Arroyo, Jefa de Servicio de Prestaciones Educativas, en representación del Director General de Educación, Cultura y Deportes.

Manuel Carmona Roldán, en representación de las Asociaciones Empresariales vinculadas al sector de la promoción-construcción de ámbito regional.

Saturnino Gómez, en representación de las Asociaciones Empresariales vinculadas al sector de la promoción-construcción de ámbito regional.

D. José Antonio Martínez Lamata, en representación del Colegio Oficial de





Castilla-La Mancha

COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA

Dirección General de Vivienda y Urbanismo

Consejería de Fomento

Paseo Cristo de la Vega s/n, 45071 Toledo

Arquitectos de Castilla-La Mancha.

de Ayudas.

Sr. D. José Antonio De la Vega García, representante del Consejo de Colegios Oficiales de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Castilla-La Mancha

Sr. D. Ramón Arribas Adalid, en representación de las Asociaciones de Vecinos, designado por la Confederación Regional de Vecinos.

+ **Secretario:** D. Juan Carlos Paniagua Martínez, como Secretario de la Comisión Regional de la Vivienda.

No miembros:

Asisten a la reunión por invitación de la Presidencia, con voz pero sin voto:

Sr. D. Luis Fernández-Bravo Francés, Decano del Colegio de Notarial de Castilla-La Mancha.

Sr. D^a. Tomas Saura, Jefe de Servicio de Coordinación y Gestión de Ayudas.

Sr. D. Pablo Alguacil San Félix, Jefe de Servicio de Coordinación y Gestión



En Toledo, a las 11:10 del día 1 de febrero de 2017, estando presentes los vocales e invitados referidos ut supra, en primera convocatoria y con quórum suficiente para ello, se reúne en sesión extraordinaria a petición de Vicepresidente la Comisión Regional de la Vivienda.

Punto 1º del orden del día: aprobación del acta de la Comisión anterior.

Agradece el Vicepresidente la asistencia a la comisión de todos los presentes y siguiendo el punto primero del orden del día, indica si los presentes tienen que hacer alguna observación a la redacción de la última acta de la Comisión. Todos los presentes dan su aprobación a ésta, por lo que queda aprobada en sus propios términos.



Punto 2º del orden del día: Plan Integral de Garantías Ciudadanas de Castilla-La Mancha.

Siguiendo el punto segundo del orden del día, expone que éste tiene por objeto dar a conocer a los miembros de la CRV el avance del Plan Integral de Garantías Ciudadanas de Castilla-La Mancha, documento denso, de más de 90 páginas, y que cuenta con un importante apoyo presupuestario. El Director General expone a los presentes las líneas fundamentales del Plan, para centrarse en especial al Programa de Garantía Habitacional, al ser materia propia por ser materia de vivienda.

En concreto, en el índice del documento se manifiesta que comenzará a implantarse en el presente año 2017. Es un documento transversal en los que está implicados principalmente las Consejerías de Bienestar Social, Fomento y Empleo, y



Castilla-La Mancha

COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA

Dirección General de Vivienda y Urbanismo

Consejería de Fomento

Paseo Cristo de la Vega s/n, 45071 Toledo

que pretende coordinar políticas sociales que antes se gestionaban por separado, para que confluyan entre sí, con la premisa de que todas las ayudas públicas tienen como beneficiario una persona. Para la adecuada coordinación de la política social se creará un Registro Único, que centralizará la información de todas las ayudas que afecten a esa persona. El Registro permitirá implantar un sistema de garantía mínima vital. El Plan de garantías además actúa en dos ámbitos: 1º a través de planes de empleo, lo que implicaría que el beneficiario tendría estas necesidades mínimas cubiertas con ingresos procedentes del trabajo; 2º, si no puede entrar en planes de empleo, se podría beneficiar de otras ayudas públicas hasta cubrir este mínimo vital. Y si aun así, no es posible, finalmente se cubriría este déficit con una prestación económica. (Nota: para evitar una redacción extensa de esta acta, en el documento entregado a la Comisión se recogen estas ideas en las páginas 3 a 15).



A continuación, el Vicepresidente expone las líneas principales del Programa de Garantía Habitacional, que corresponden a las páginas 21 y siguientes. El plan pretende evitar riesgo de exclusión habitacional que deriva de la situación de pobreza sobrevenida, con dos líneas de actuación, la garantía del derecho al acceso a una vivienda digna, y la garantía de permanencia en la vivienda. El Plan de Garantía Habitacional se divide en objetivos y medidas que detalla el documento presentado a la Comisión.

Respecto al Grupo I denominado "Prestaciones", el Vicepresidente informa a los miembros de la comisión que en el año 2016 se efectuó una primera convocatoria de ayudas al arrendamiento que benefició a unas 4200 personas y que alcanzaron en su conjunto unos 6 millones de euros. Del mismo modo, en este año 2017 está abierto el plazo de presentación de solicitudes de ayudas al alquiler, cuya aportación por parte de la JCCM ha sido de 4,3 millones de euros, que habría que sumar las aportadas por el Ministerio de Fomento a cargo de la prorroga al Plan Estatal de Vivienda para el año 2017. En este sentido se ha elevado una observación al Ministerio de Fomento para



Castilla-La Mancha

COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA

Dirección General de Vivienda y Urbanismo

Consejería de Fomento

Paseo Cristo de la Vega s/n, 45071 Toledo

que en futuros planes se permita que las ayudas al arrendamiento se puedan conceder a aquellos inquilinos que por insolvencia sobrevenida no estén al corriente en el pago con su arrendador.

Respecto al objetivo del Grupo I tiene como fin fomentar y poner en funcionamiento los recursos habitacionales públicos. Actualmente existen como tales en nuestra comunidad autónoma las viviendas de la empresa pública GICAMAN, y el propio parque de vivienda de la Consejería de Fomento, que se gestiona por la Dirección General de Vivienda y Urbanismo. Actualmente este parque público está ocupado en un 95%, siendo las causas de la desocupación (5%) las de estar situados algunos grupos en zonas degradadas, o sin demanda de vivienda, o barrios o zonas conflictivas en las que existe un rechazo a vivir. La DG está centrando su actuación en que no quede vivienda vacía, y que se rehabiliten permanentemente viviendas del parque público.

Otro aspecto importante al que se dedica el Programa de Garantía Habitacional es el de regularizar las situaciones jurídicas existentes en el parque público. Existe causas diversas por las que muchas familias no están al corriente de pago. En la página 25 se recoge el esquema de actuación, con una fase de diagnóstico, análisis y propuesta de resolución. Es importante destacar la novedad de la incorporación de profesionales del área social, por lo que se quiere dar a una solución a esta problemática desde un enfoque social. Una vez que se tenga un diagnóstico social se desea llegar a acuerdos de pago con inquilinos o usuarios del parque. Si finalmente se detecta que hay familias con situación insolvencia sobrevenida, se enfocará el disfrute de la vivienda como una ayuda más o parte de la ayuda pública, lo que engarza esta prestación con la garantía mínima vital.

Se planea por Manuel Carmona que qué pasará con el Registro de Demandantes de Vivienda y su relación con el proyectado Registro de Garantías. El DG aclara que son



Castilla-La Mancha

COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA

Dirección General de Vivienda y Urbanismo

Consejería de Fomento

Paseo Cristo de la Vega s/n, 45071 Toledo

registros distintos que estarán interconectados. El último, el Registro de Garantías, se nutrirá de las Consejerías de Fomento, Bienestar Social y Empleo. La idea no es pedir nuevos documentos, sino al revés, simplificar trámites, y que sea de éste del que beban todos los registros sectoriales. Respecto a la forma de trabajo, la idea es que se disponga de una herramienta informática adecuada para que se acceda a su contenido desde los distintos centros gestores.

A tal fin se creará una Mesa Técnica para concretar estos criterios. Al final del 2017, tendremos ya una imagen exacta de estos indicadores, y la demanda de ayudas públicas. Cruzando todas las bases de datos se podrá obtener información sobre las necesidades de los destinatarios que se desea que tengan la condición de preferentes. Del mismo modo, el nuevo Registro de Garantías permitirá actuar con criterios homogéneos y de forma coordinada.

La representante de Educación, se refiere a la existencia de ayudas en materia de educación, como ayudas a comedores escolares. Al respecto se le indica que el Registro de Garantías lo que ocurrirá es que dará prioridad sobre los que no estén inscritos, pero estas ayudas seguirán existiendo. Respecto al importe del mínimo vital, no se ha determinado aún el mismo.

D. José Antonio Vega pregunta sobre la Ley de Vivienda de Castilla-La Mancha. El Vicepresidente le aclara que se dispone de un borrador de anteproyecto presentado por el equipo redactor. Se quiere que se una ley integradora, y no una norma de emergencia. Se quiere una Ley de la Vivienda que perdure en el tiempo.

El Vicepresidente preguntado por el borrador de la Ley comunica que los trabajos ya se han recibido y que el texto presentado se está analizando por técnicos de la Dirección General, es decir, se pulirá el texto propuesto que es muy extenso, por ejemplo, abarca materias como los laboratorios técnicos y calidad de la edificación.





Castilla-La Mancha

COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA

Dirección General de Vivienda y Urbanismo

Consejería de Fomento

Paseo Cristo de la Vega s/n, 45071 Toledo

Cuando ya se tenga fijado éste se pasará a todos miembros de la Comisión para que participen en la mejora del texto y aporten ideas.

A continuación, siguiendo el índice del Plan de Garantías, el Vicepresidente informa de las Oficinas de Intermediación Hipotecaria. Gracias a ellas se ha establecido un instrumento que permite un diálogo permanente con las Entidades Bancarias y ha solucionados muchos casos, con una perspectiva social.

También, en la misma línea, el Vicepresidente informa a la Comisión que se han firmado convenios de colaboración con el Decanato de Registradores de la Propiedad y el Colegio de Notarios en Castilla-La Mancha para la conciliación y mediación entre clientes y entidades bancarias. También es significativo que en las Oficinas de Intermediación Hipotecaria están mediando en contratos de arrendamientos cuando se detectan situaciones de especial vulnerabilidad social.



En relación con medidas para que viviendas de Entidades Financieras puedan incorporarse a la red de recursos sociales, debemos destacar existe alguna entidad bancaria, que actúa sobre sus viviendas en stock de forma muy parecida a la Administración, es decir, incorporan trabajadores sociales para atender situaciones de especial vulnerabilidad y dándoles una finalidad claramente social.

En la página 30 del documento, como medida 7, el Plan estatal y regional de vivienda contemplan la figura de Áreas de Renovación y Regeneración Urbanas (ARRUS). Se presentaron 11 solicitudes por ayuntamientos en la última convocatoria de proyectos promovida por la Consejería de Fomento. La cuantía de las ayudas para la ARRUS tiene que ser concertada con el Ministerio de Fomento a cargo del siguiente plan de vivienda.

Otro aspecto que se está trabajando se refiere a la colaboración con entidades del sector. Se ha firmado convenios con Caritas en los que se han cedido viviendas del



Castilla-La Mancha

COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA

Dirección General de Vivienda y Urbanismo

Consejería de Fomento

Paseo Cristo de la Vega s/n, 45071 Toledo

parque público, con la particularidad de que lleva a cabo seguimiento y acompañamiento de familias.

Última medida interesante es la relativa a planes de empleo y talleres de empleo, para que a través de ellos se reparen de viviendas de parque público de la Administración Regional, de forma que se logra dar una formación profesional y rehabilitar un recurso público tan demandado con es la vivienda.

Como colofón de este primer punto, el Director General indica que el Plan de Garantías tiene como eje principal que todas las ayudas públicas se centralicen en las personas a las que han ido destinadas. En Plan pretende convertirse en una Ley en el 2017, y en concreto, en una Ley de Garantías. Invita a los miembros de la Comisión a participar y presentar alegaciones.

Toma la palabra D. Eloy Rodríguez Barrena para indicar que están asignados en el presupuesto de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para el año 2017 un total de 119 millones de euros para el Plan de Garantías.



Punto 3º del orden del día: Orden de la Consejería de Fomento por las que se establecen las Bases Reguladoras de la Ayudas para el Programa de Fomento de la de la Rehabilitación Edificatoria.

Siguiendo el punto tercero del orden del día, el Vicepresidente cede la palabra al Jefe de Servicio de Coordinación y Gestión de Ayudas, que expone las líneas más significativas del proyecto de Orden. Después de explicar a los presentes los fundamentos jurídicos del texto normativo, que se exponen con claridad en la exposición de motivos del borrador facilitado a la Comisión, puntualiza algunos aspectos significativos:



1. Que la rehabilitación está contando cada vez con más aceptación en la Comunidad Autónoma. Así, en el año 2013 no se concedieron ayudas; en el 2014, se concedieron ayudas por importe de 40.730,31 €; en el año 2015, el importe de las ayudas alcanzó los 176.024,36 €; en el año 2016, el compromiso de gasto alcanzó en esta materia los 11.299.608,49 €, con lo que se ha permitido rehabilitar un total de 7.162 viviendas.
2. La Comunidad de Castilla-La Mancha introdujo ya en el 2015 como novedad frente al Plan Estatal de Vivienda 2013-2016, la rehabilitación en vivienda individual, ya que la mayoría de municipios son pequeños y es la tipología dominante en la región. Esta idea se ha trasladado al Ministerio de Fomento para que la incluya en el futuro plan estatal de vivienda, y apoye así a las zonas rurales y más despobladas.
3. Respecto a la nueva Orden, como novedades destaca que se ha fijado límites temporales mayores para presentación de solicitudes (3 meses), y que existe una apuesta para que la tramitación sea preferentemente telemática. También se aclara que los edificios que puedan acogerse, aunque deben ser anteriores a 1981, existen varias excepciones, como el estar habitadas por un mayor de 65 años o un discapacitado, con la finalidad de mejora de la accesibilidad.
4. Las nuevas bases reguladoras contemplan la simplificación de trámites permitiendo que aquellos proyectos que no pudieron obtener ayudas en una convocatoria anterior, su documentación ya presentada, pueda acogerse a una nueva convocatoria.
5. Finalmente, se pretende que a finales de febrero esté publicada, y se fija como fecha límite de presentación de solicitudes el 1 de junio. Las obras





deben estar finalizadas el 31 de octubre, y existe un mes para justificar la obra subvencionada.

6. También como novedad está la posibilidad de acogerse como beneficiario ONGs y entidades sin ánimo de lucro del tercer sector.

Manuel Carmona (FERECO) pregunta si existe la posibilidad de que comunidades propietarios firmen con entidades financieras préstamos en condiciones más ventajosas, de forma similar a los préstamos cualificados o convenidos que han diseñado los últimos planes estatales de vivienda. El Vicepresidente le informa que el día 15 de diciembre del 2016 se le comunicó al Ministro de Fomento de la necesidad de contar con esta figura. Hay entidades financieras que sí tienen líneas especiales a favor de comunidades de propietarios, aunque son pocas, pues la mayoría de ellas son reacias a conceder préstamos para rehabilitación de edificios directamente a favor de estas comunidades, optando por hacerlo a cada propietario.



José Antonio Vega, entrega en el acto, un documento que incorpora al acta, contestándose a las cuestiones expuestas en el mismo. Se analizan todas ellas a continuación:

1º En el borrador de la Orden se echa de menos una regulación de la documentación a aportar en la solicitud de ayuda. En la anterior Orden de abril de 2015 estaba establecida la documentación necesaria de forma detallada en su artículo 13, diferenciándose la documentación referida al solicitante, la referida al inmueble, la referida a las actuaciones, declaraciones y compromisos.

El Vicepresidente le responde que por razones de técnica normativa las bases reguladoras deben permanecer en el tiempo, por lo que es fundamental no tener que modificarlas en cada convocatoria. Además se desea hacer varias jornadas de difusión para que los profesionales conozcan los requisitos exigibles.



Castilla-La Mancha

COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA

Dirección General de Vivienda y Urbanismo

Consejería de Fomento

Paseo Cristo de la Vega s/n, 45071 Toledo

2º Respecto al punto segundo, indica la posibilidad de introducir en líneas de ayudas la mejora de la seguridad contra incendios.

El Vicepresidente le informa, que esta observación se ha tenido en cuenta en la redacción de borrador de Orden, y efectivamente el texto de la orden se puede comprobar que ha sido asumida esta observación presentada en su día por el Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos de Albacete.

3º Se propone como mejora de la Orden introducir una excepción en el artículo 8, de modo que al final del párrafo tercero se podría añadir que “excepcionalmente, cuando se trate de actuaciones para conservación en edificios de menos de cinco viviendas, con un presupuesto de ejecución de más de 120.000 euros, las cuantías señaladas podrían incrementarse un 20%”. La razón de esta excepción es que según la experiencia, cuando se tratan de edificios antiguos en los que se quiere actuar tanto actuaciones de conservación, como de mejora de calidad y sostenibilidad, es muy difícil alcanzar la reducción de la demanda energética en un 30%, aun cumpliendo los requisitos de CTE. Por lo tanto, la ayuda que perciben los propietarios es muy pequeña en proporción a la derrama que deben acometer.

El Vicepresidente de la Comisión señala que se valorará esta propuesta.

4º Finalmente, se solicita que en el artículo 15 del borrado de la Orden, se añada que “cuando se desestime alguno las actuaciones objeto de la subvención se aporte el informe justificativo detallando o indicando los motivos del desistimiento”.

Este punto es aclarado por los técnicos de la Dirección General Tomás Saura y Pablo Alguacil.



Castilla-La Mancha

COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA

Dirección General de Vivienda y Urbanismo

Consejería de Fomento

Paseo Cristo de la Vega s/n, 45071 Toledo

Punto 4º del orden del día: Ruegos y preguntas.

No se plantearon más cuestiones, por lo que finalizó la reunión a las 12:25 h.

Visto bueno:

El Secretario de la Comisión Regional
de la Vivienda

Juan Carlos Paniagua Martínez

El Director General de Vivienda y
Urbanismo

José Antonio Carrillo Morente.