



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 CELEBRADA EL 31 DE MARZO DE 2018

ASISTENTES

Miembros:

Vicepresidente:

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

Vocales:

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

D^a. Teresa Cabañas Cabañas, Jefa de Servicio de Régimen Local y Procesos Electorales, en representación de la Viceconsejería de Administración Local y Coordinación Administrativa.

D^a. Rosa Pérez Utrilla, Coordinadora de Integración Social, en representación de la Dirección General de Acción Social y Cooperación.

D^a. Elena Carrasco Valera, Directora General de Programas de Empleo.

D^a. Angela Novillo Novillo, Jefa de Sección, en representación de la Dirección General de Salud Pública y Consumo.

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

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

D. Fernando Mendozar Carpio, en representación de las Asociaciones de Vecinos, designado por la Confederación Regional de Vecinos.

D. José Antonio Martínez Lamata, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

D. Serapio Cabañas Páez, representante del Consejo de Colegios Oficiales de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Castilla-La Mancha

Secretario: D. Luis Felipe García Nieto, 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:

D. Francisco Javier García Mas, en representación del Decanato del Colegio de Notarios de Castilla-La Mancha.

D. Tomás Saura Aparici, Coordinador de Vivienda de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.



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

En Toledo, a las doce horas y treinta cinco minutos del día 31 de marzo de 2017, en la Sala de Juntas de la Consejería de Fomento, se reúne, en sesión extraordinaria por petición de la Presidencia y en segunda convocatoria, la Comisión Regional de la Vivienda, con asistencia de las personas relacionadas ut supra. Se comprueba por parte del Secretario de la Comisión Regional de la Vivienda la asistencia del quórum necesario para la celebración de la reunión, en conformidad con el artículo 34.2 del Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida.

En primer lugar, el Sr. Carrillo Morente, que preside la reunión en sustitución de la Consejera de Fomento, que excusa su presencia, presenta al nuevo secretario de la Comisión Regional de la Vivienda y agradece el trabajo del anterior Secretario Don Juan Carlos Paniagua Martínez. Asimismo, agradece la presencia de los miembros asistentes a la Comisión, y en especial, como invitado, al representante del Decanato del Colegio Notarial de Castilla-La Mancha, Don Francisco-Javier García Mas, notario de Tarancón.

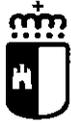
Punto 1º. Lectura y a probación, si procede, del acta de la sesión anterior celebrada el 1 de febrero de 2017.

El Vicepresidente de la Comisión indica si hay alguna observación al contenido del acta de la última reunión celebrada el 1 de febrero de 2017.

Todos los miembros presentes con derecho a voto dan su aprobación por lo que queda aprobada, por unanimidad, el acta de la Comisión Regional de la Vivienda celebrada el 1 de febrero de 2017.

2º. Trámite de consulta del proyecto de decreto de medidas para facilitar el acceso a viviendas sujetas algún tipo de protección pública.

El Sr. Carrillo Morente, da la palabra al Sr. Saura Aparici para que exponga las líneas maestras del texto que se trae a debate de la Comisión, antes de indicar las observaciones presentadas al texto tanto por FERECO y el Colegio Notarial de Castilla-La Mancha como por el



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

Servicio de Vivienda de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Toledo.

El representante de la Confederación Regional de Asociaciones de Vecinos, CAVE, anuncia que aportará en la sesión, y por escrito, observaciones al Decreto en nombre de ésta.

El Sr. Saura Aparici empieza su intervención señalando que el proyecto de decreto consta de tres artículos, tres disposiciones adicionales, una disposición derogatoria y cinco disposiciones finales.

Indica que el artículo primero regula su objeto que no es otro que facilitar la adquisición, en primera transmisión, de viviendas de protección pública existentes en Castilla-La Mancha que estén vacantes por falta de comprador, una vez agotados los procedimientos de adjudicación establecidos en la legislación vigente.

Continúa señalando que el artículo segundo fija el ámbito de aplicación del decreto y los requisitos que han de concurrir en las viviendas objeto del mismo para que puedan beneficiarse de sus medidas y por último, el artículo tercero fija las condiciones de materialización de dichas medidas, limitadas en el tiempo y centradas fundamentalmente en los requisitos subjetivos de los posibles adquirentes de las viviendas objeto del decreto, en particular los que se refieren a sus ingresos máximos, posibilidad de tenencia de otros inmuebles residenciales en ciertos supuestos y motivos de traslado de domicilio por causa justificada.

Sobre los ingresos máximos para las viviendas de protección oficial en régimen general sería 6,5 veces el IPREM, que a día de hoy serían unos 48.400 euros, y para las viviendas de protección oficial en régimen concertado serían, 7,5 veces el IPREM que vienen a ser 55.900 euros.

Sigue con una explicación de las disposiciones adicionales del proyecto de Decreto y de la disposición derogatoria. La disposición adicional primera establece cuál es el régimen jurídico aplicable a las viviendas protegidas en lo no regulado por el presente decreto.

Sobre la disposición adicional segunda señala que regula la forma en que, con carácter temporal y en ciertos supuestos, bajo control de la Administración, los promotores pueden solicitar la descalificación de aquellas viviendas calificadas como protegidas bajo la denominación de algún tipo de protección exclusivamente autonómico y que no hayan



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

encontrado comprador, condicionándose en todo caso dicha descalificación a la devolución de las ayudas públicas recibidas.

En la disposición adicional tercera se establece el marco jurídico para una posible cesión temporal de la gestión de viviendas protegidas para venta que sean titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o de las empresas que pertenezcan al sector público regional, a Administraciones, organismos públicos y entidades sin ánimo de lucro. El régimen de ocupación de estas viviendas, en cuanto esté vigente la cesión, será el del alquiler protegido.

La disposición derogatoria única deroga las disposiciones transitorias tercera y cuarta del Decreto 3/2004, 20 de enero, de régimen jurídico de las viviendas con protección pública, relativas al ejercicio del derecho de opción de compra a favor de inquilino, dado que los precios finales resultaban elevados tras la supresión de la disposición adicional sexta del Decreto 3/2004, de 20 de enero, mediante disposición derogatoria contenida en el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, la cual contenía ciertas modulaciones en el precio final de venta.

Ya sobre la disposición final primera, indica el Sr. Saura que se modifica el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de régimen jurídico de las viviendas con protección pública, en cuatro aspectos: por un lado, extiende el régimen de protección pública a viviendas que no nacieron bajo el mismo, 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 viviendas con la finalidad de destinarlas a favor de colectivos especialmente vulnerables; por otro lado, se establece la posibilidad de aportación de una vivienda sujeta a protección pública al patrimonio protegido de una persona con algún tipo de discapacidad, 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; y además, se reconoce que situaciones que puedan afectar a viviendas protegidas, tales como las de disolución del vínculo matrimonial, ruptura de parejas de hecho y aportaciones de este tipo de viviendas a la sociedad conyugal, no tienen la consideración de transmisión patrimonial a los efectos de la normativa de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública. Por último, se añade una nueva disposición adicional novena en el Decreto 3/2004, de 20 de enero, y que viene a completar la regulación que queda derogada con la disposición



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

derogatoria, regulando 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, con nuevas condiciones que resultan muy favorables para todas aquellas personas que estén interesadas.



Sobre la disposición final segunda, el Sr. Saura indica que se 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, establezcan criterios previos a su adjudicación a fin de asegurar la mayor adecuación al recurso habitacional y a su entorno.



Por su parte, continua el Sr. Saura, la disposición final tercera 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 de la exigencia del empadronamiento previo en algún municipio de esta Región del demandante cuando pretenda éste la adjudicación de alguna vivienda sujeta a protección pública y de promoción privada; manteniéndose esta exigencia en el caso de que dicha solicitud se refiera a una vivienda de iniciativa pública regional.

Finaliza su intervención, indicando que en la disposición final cuarta se prevé la posibilidad de prórroga de la vigencia del mismo, respecto de las disposiciones que tengan limitada ésta y en la disposición final quinta regula su entrada en vigor.

A continuación, el Vicepresidente de la Comisión otorga la palabra al Sr. Carmona Roldán, representante de la Federación de Representantes de Empresas Constructoras (FERECO).

El Sr. Carmona Roldán, comienza su intervención realizando una observación de carácter general, de forma que su organización respalda



Castilla-La Mancha

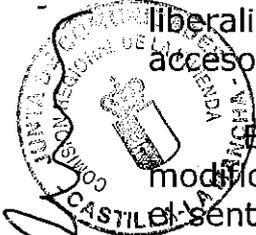
COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA

Dirección General de Vivienda y Urbanismo

Consejería de Fomento

Paseo Cristo de la Vega s/n, 45071 Toledo

la regulación prevista en el proyecto de decreto y cuya principal misión es eliminar el stock de viviendas protegidas que hay en la región, para las cuales se eliminó en su día cualquier tipo de ayudas para acceder a su venta y por el contrario se han mantenido todos los requisitos para su acceso que siguen siendo muy restrictivos. La realidad –indica– es que, por tales circunstancias, los compradores prefieren la vivienda libre allí pese a haber oferta de vivienda protegida. Con esta norma no se trata de liberalizar la vivienda protegida sino de flexibilizar los requisitos de acceso a la misma de un modo transitorio.



El Sr. Carmona Roldán finaliza su intervención solicitando la modificación del apartado primero de la disposición adicional segunda, en el sentido de ampliar de seis meses a un año, la medida excepcional que se recoge en dicha disposición referida a la descalificación de viviendas protegidas y que vendría muy bien para dar salida al stock de viviendas que existen sin vender, especialmente de las VPP y de las VIPP.



El Sr. Vicepresidente señala que no ve objeción alguna en considerar la alegación de FERECO para ampliar la vigencia de la disposición adicional segunda en un año y que además resultaría congruente con la vigencia temporal del artículo 3 del proyecto de decreto.

A continuación, el Sr. Vicepresidente otorga la palabra al Sr. Mendozar Carpio, representante de la Confederación Regional de Asociaciones de Vecinos, CAVE.

El Sr. Mendozar Carpio comienza su intervención indicando que el segundo párrafo del preámbulo parece tratar la crisis de la vivienda protegida más como un problema coyuntural que estructural, cuando en realidad es más bien al contrario. La idea principal de este decreto, continúa, es primar a la salida del stock de viviendas protegidas que actualmente se encuentran sin vender, echando en falta otro tipo de medidas para facilitar el acceso a la vivienda a las familias más desfavorables, y más si tenemos en cuenta que el precio de la vivienda en alquiler se está disparando, indica, dificultando a muchas familias el acceso a este tipo de mercado.

Entiende que debe haber un error en la redacción de la letra a) del apartado segundo de la disposición final primera, al regular el paso de un contrato de compraventa con precio aplazado sobre una vivienda de protección oficial a un contrato de alquiler, y se pregunta qué pasará con la hipoteca que tiene el propietario de la vivienda al cual se le ha



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

adjudicado una vivienda. No obstante, señala que, como ha anunciado, su organización realizará por escrito una serie de observaciones al texto del proyecto de decreto que presenta; escrito que se incorporará al presente acta.

Finaliza el Sr. Mendozar Carpio valorando la disposición final segunda considerando correcta la intervención previa de las Comisiones Provinciales de Vivienda pero remarca que si ya existe un informe de los servicios sociales no haría falta la intervención posterior de las Comisiones Provinciales de Vivienda.



El Sr. Vicepresidente indica al Sr. Mendozar Carpio que el proyecto de decreto presenta un objeto muy concreto y delimitado, y que no es otro que procurar movilizar el stock actual de viviendas protegidas en primera transmisión, adelantando que en la próxima Ley de vivienda de Castilla-La Mancha, que está culminando su fase de redacción, se va a incluir un catálogo de medidas de carácter social que incidirán en las cuestiones a las que se ha referido el Sr. Mendozar Carpio. Además se muestra de acuerdo en que el problema de la vivienda protegida es más estructural que coyuntural y que las medidas que se incorporan al proyecto tratan de solucionar una parte importante de dicho problema pero que habrán de ser seguidas por las propias de dicho texto legal. También indica que se ya se están realizando consultas y estudios sobre la posible modificación de los precios de la vivienda protegida para acercarlos a la realidad del momento.



Sobre el posible error existente en la letra a) del apartado segundo de la disposición final primera, señala el Sr. Vicepresidente que el precepto se refiere a las viviendas de compraventa de pago aplazado, las cuales no tienen hipoteca constituida sino que se trata de un acceso diferido a la propiedad formando parte, hasta que se culmine dicho proceso, del patrimonio de la Junta de Comunidades, por cuanto la transmisión de estas viviendas se encuentra aún sin perfeccionar. La inclusión de esta medida ha sido demandada por personas que se encuentran en dicha situación y se muestra seguro de que la disposición tendrá efectos prácticos, asimilando la compraventa existente a un alquiler. Tras ello agradece el Sr. Vicepresidente a la Confederación de Vecinos sus aportaciones.

Aprovecha el Sr. Vicepresidente la ocasión para comentar cuatro aportaciones al texto del proyecto del decreto realizadas tres de ellas desde el Colegio Notarial de Castilla-La Mancha y una por el Servicio 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

Vivienda de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Toledo.

La primera de ellas, relativa al artículo 2.1.a) que propone el Colegio Notarial, con el siguiente texto: *"Que hayan quedado sin adjudicar o vacantes tras haberse sometido a un procedimiento administrativo de selección de adquirentes o adjudicatarios. Si la selección del adjudicatario fuera por medios privados, se deberá acreditar, por cualquier medio admisible en derecho, que ha existido oferta de venta de las viviendas y el resultado de la misma, durante al menos un período de seis meses desde la calificación definitiva de las mismas".* Se añade "y el resultado de las mismas".



La segunda de ellas, también propuesta por el Colegio Notarial, relativa al artículo 2.2, lo hace en el sentido de una mejora por razones de redacción. El texto propuesto es:

"2. Observados los requisitos previstos en el apartado anterior, los promotores propietarios de las mismas podrán, previa autorización de la persona titular de la Dirección Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, acogerse a las excepciones previstas en el artículo siguiente."

La tercera de ellas, propuesta igualmente por el Colegio Notarial, relativa al apartado Tres de la disposición final primera, que añade un segundo párrafo al apartado 1 del artículo 25 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, para incluir el supuesto de la extinción del condominio, quedando dicho precepto con la siguiente redacción:

"A los efectos del presente artículo no se considerará transmisión de vivienda el supuesto de aportación de ésta a la sociedad conyugal, y tampoco cuando como consecuencia de la extinción del condominio o de la nulidad, separación o divorcio del matrimonio o, en su caso, de la ruptura de situaciones de análoga relación de afectividad, una las personas titulares consolide la plena titularidad de la vivienda." Se añade "de la extinción del condominio o" para regular situaciones, por ejemplo, de cotitularidad por herencia sobre viviendas sujetas a protección pública, que puedan ser dificultar el efectivo disfrute de ellas cuando dicha cotitularidad se refiera a una pluralidad de unidades familiares, una por cada coheredero.

Por último, desde el Servicio de Vivienda de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Toledo, se propone una redacción



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

alternativa al apartado cuarto de la disposición final segunda. La redacción propuesta es la siguiente y obedece a la necesaria intervención en la fase de informe a que se refiere aquel de los Servicios de Vivienda correspondientes:

"Las Comisiones Provinciales de Vivienda podrán establecer para cada adjudicación los criterios de determinación de cupos de viviendas destinadas a colectivos de atención preferente previstos en el presente artículo. Para ello se tendrá en consideración el informe previo del Servicio de Vivienda correspondiente, el cual, entre otros extremos, se referirá tanto a las características físicas, sociales y económicas de las viviendas a adjudicar y su entorno como a las propias de los posibles adjudicatarios de éstas".

A continuación el Sr. Vicepresidente otorga la palabra a la Sra. Pérez Utrilla, representante de la Dirección General de Acción Social y Cooperación de la Consejería de Bienestar Social.

La Sra. Pérez Utrilla comienza su intervención indicando que a su juicio el apartado tercero de la disposición final segunda podría suprimirse dado que lo previsto en el mismo es reiterativo de lo regulado en la propia disposición adicional y se pregunta en qué momento del procedimiento debe aportarse el informe social y cómo conocen las comisiones provinciales de vivienda que hay familias con problemas o que una persona pertenece a un colectivo preferente, señalando que debería existir un protocolo de actuación que recogiera este tipo de supuestos.

El Sr. Vicepresidente expone que, en primer lugar, que lo establecido en el apartado tercero de la disposición final segunda complementa, y no reitera, a lo recogido en la propia disposición, dado que se trata de situaciones diferentes. Asimismo, está de acuerdo en que debería existir un protocolo de actuación con los servicios sociales y que actualmente existe una actuación coordinada para este tipo de supuestos entre la Consejería de Fomento, el Instituto de la Mujer y los correspondientes servicios sociales en el seno de las Comisiones Provinciales de Vivienda, e invita a la Consejería de Bienestar Social a seguir avanzando conjuntamente en este tema.

El Sr. Saura toma la palabra y apunta que el procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública es un procedimiento reglado y que el artículo 29 bis del Decreto 109/2008, de 28 de julio, se constituye como una vía especial respecto a aquel.



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

A continuación el Sr. Vicepresidente otorga la palabra a la Sra. Novillo Novillo, representante de la Dirección General de Salud Pública y Consumo de la Consejería de Sanidad.

La Sra. Novillo toma la palabra para preguntar por qué no se incluye entre el colectivo de atención preferente a los jóvenes a fin de facilitarles el acceso a una vivienda.

El Sr. Saura interviene para indicar que el colectivo de jóvenes no encaja como tal en las concretas medidas previstas en este proyecto de decreto, dado que no se trata de un colectivo vulnerable por sí en los términos recogidos en el mismo.

A continuación el Sr. Vicepresidente otorga la palabra a la Sra. Carrasco Valera, Directora General de Programas de Empleo, de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo.

La Sra. Carrasco Valera interviene para indicar que para ejecutar el Plan de Empleo cuentan con los servicios sociales quienes les indican qué personas se encuentran o se pueden encontrar en colectivos desfavorecidos, por lo que ya hay un "camino recorrido" que puede ser aprovechable para determinar qué personas se pueden encontrar en los colectivos de atención preferente que se determinan en la disposición final segunda del proyecto de decreto.

El Sr. Vicepresidente agradece el ofrecimiento de la Directora General de Programas de Empleo y reconoce que sin duda será un instrumento aprovechable para el tipo de situaciones previstas en la disposición final segunda, disposición que, como otras del decreto, indica, tienen como instrumento de referencia el Plan Integral de Garantías Ciudadanas de Castilla-La Mancha, actualmente en implementación.

A continuación el Sr. Vicepresidente somete a votación el texto del proyecto del decreto con las incorporaciones abordadas en la presente sesión y de acuerdo a los términos de ésta. Todos los miembros presentes con derecho a voto dan su aprobación por unanimidad, por lo que se informa con carácter favorable, el proyecto de decreto de medidas para facilitar el acceso a viviendas sujetas algún tipo de protección pública.



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

3º Ruegos y preguntas.

No se han planteado ni ruegos ni preguntas, si bien este punto, el Vicepresidente, anuncia que es intención de la Consejería de Fomento sacar a licitación la venta de suelo del patrimonio público para destinarlo a la construcción de vivienda protegida, de modo que haya también un retorno para el patrimonio público, dado que la contraprestación de dicha venta sería parte en dinero y parte en vivienda.

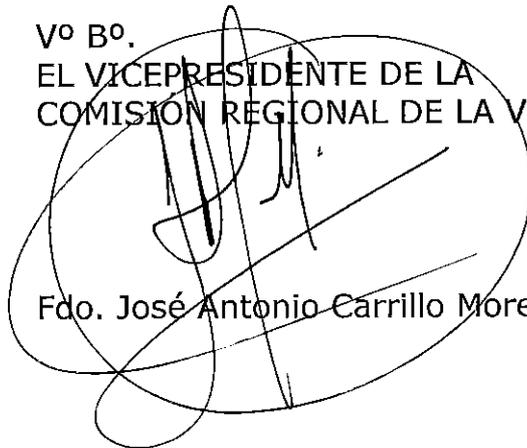
La sesión se levanta a las 13:47 horas dándose por finalizada.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN



Fdo. Luis Felipe García Nieto.

Vº Bº.
EL VICEPRESIDENTE DE LA
COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA



Fdo. José Antonio Carrillo Morente.

