



ACTA C.P.V. Nº 2/2017
11/JULIO/2017

ASISTENTES:

PRESIDENTE:

- D. José Antonio Carrillo Morente, Director General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento, que excusa su presencia.

VICEPRESIDENTE:

- D. Casto Sánchez Gijón, Director Provincial de la Consejería de Fomento en Ciudad Real, que preside la sesión.

VOCALES:

- Dña. Isabel Cañas Villahermosa, Jefa del Servicio de Vivienda de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Ciudad Real.
- D. Luis Alberto Lara Contreras, representante de la Diputación Provincial de Ciudad Real.
- D. Luis Merino Villanueva, Jefe de Servicio de Prestaciones, en representación de la Dirección Provincial de la Consejería de Bienestar Social.
- Dña. Francisca Raya García, en representación del Instituto de la Mujer de Castilla-La Mancha.
- D. Santiago Cruz Camacho, en representación del Sindicato CC.OO.
- D. Emiliano Lozano Real, en representación de las Asociaciones de Vecinos.
- D. Alfredo Nieto Sobrino, en representación del Sindicato U.G.T.

SECRETARIO:

- D. Manuel Martín Acosta, Secretario Provincial de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Ciudad Real.

OTROS ASISTENTES:

- Dña. Mar Casero Expósito, Jefa de Sección del Sº de Vivienda de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Ciudad Real.

Excusan su asistencia:

- Dña Victoria Sobrino García, Alcaldesa de Miguelurra, en representación de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla La Mancha.
- Dña Mª del Carmen Jiménez Pulido, Jefa de Sección del Sº de Vivienda de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Ciudad Real.
- D. Pedro Romero Rodríguez, en representación de Asociaciones de Defensa Consumidores y Usuarios.

En Ciudad Real, a once de julio de dos mil diecisiete siendo las doce horas y cincuenta y seis minutos en segunda convocatoria, en la Sala de Juntas de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento, se reúnen los miembros de la Comisión Provincial de Vivienda que se citan al margen, con arreglo al siguiente.

ORDEN DEL DÍA:

PRIMERO.- Aprobación del acta de la reunión anterior (CPV 1/2017).

SEGUNDO.- Informar de la adjudicación de Viviendas con Protección Pública vacantes en municipios de la Provincia.

TERCERO.- Valoración de solicitudes de cambio de vivienda con protección pública.

CUARTO.- Ruegos y preguntas.

El Sr. Presidente requiere al Sr. Secretario para que indique si existe quórum suficiente, respondiendo éste afirmativamente y comenzando acto seguido la sesión.



SEGUNDO.- INFORMACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA VACANTES EN MUNICIPIOS DE LA PROVINCIA.

2.1 En relación con la adjudicación de Viviendas con Protección Pública vacantes en varios municipios de la provincia, se informa que el artículo 29 bis) del Decreto 109/2008, de 29 de julio establece que *“Para la adjudicación de viviendas vacantes de promoción pública destinadas al alquiler que pertenezcan al parque público de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, incluidas las Empresas pertenecientes al Sector Público Regional...”* *“Se delegará en el Presidente o en el Vicepresidente de la Comisión Provincial de Vivienda la adjudicación en el momento en que se produzca cada vacante...”* *“De las adjudicaciones así efectuadas, los Servicios Periféricos (ahora Dirección Provincial), dará cuenta a la Comisión Provincial de Vivienda”*. En cumplimiento de la obligación establecida en la citada norma, se procede a **dar cuenta** ante la Comisión Provincial de Vivienda de las adjudicaciones así efectuadas:

VIVIENDAS ENTREGADAS ABRIL- JULIO 2017

	JCCM/ VPP					Total
	Lista	I mujer	29bis	D hip/OIH	CPV	
Alcazar de San Juan	2		1			3
Almagro	1	1				2
Bolaños de Calatrava	1					1
Ciudad Real	2			1		3
Daimiel	1					1
La Solana			2			1
Manzanares			3			3
Puertollano	2	2		1	1	6
Valdepeñas			1			
TOTAL	9	3	6	2	1	21

GICAMAN/VPP

	Lista	I mujer	29bis	D hip	Total
Alcázar San Juan	3		1		4
TOTAL	3	0	1	0	4

Con carácter meramente informativo (puesto que no existe obligación legal de ello), viene indicándose a la CPV el número de Viviendas de Iniciativa Pública Regional (VPO) que son adjudicadas por la empresa pública Gicaman, S.A, en virtud de las autorizaciones que la propia CPV ha venido otorgando a la citada empresa a la luz de lo dispuesto en el art. 29 del Decreto 109/2008, *“Para la adjudicación de viviendas de iniciativa pública regional de promoción directa que resulten vacantes, una vez tramitado el procedimiento ordinario y agotada la lista de reserva la Comisión Provincial de Vivienda podrá autorizar a la promotora la adjudicación*



directa de estas viviendas a personas demandantes que no participaron en el citado procedimiento ordinario, y a personas no inscritas en el Registro de Demandantes, siempre que cumplan con los demás requisitos previstos en la normativa vigente." Distribuidas por localidades y criterios de adjudicación son las siguientes:

GICAMAN/VPO						
	Lista	I mujer	29bis	D hip	CPV	Total
Argamasilla de Calatrava	1					1
La Solana	2					2
Mestanza	1					1
Tomelloso				1		1
TOTAL	3	0	0	0	0	5

2.2.- Adjudicación por priorización art.29 bis) Decreto 109/2004 de Viviendas de Promoción Pública en la localidad de Tomelloso. ¿?

En la CPV 2/2016, celebrada con fecha 22 de junio de 2016, se sometió como punto cuarto del orden del día el asunto de priorizaciones y adjudicaciones de vivienda en Tomelloso acordándose continuar el seguimiento y estudio de los expedientes. En este sentido, se comunica a esta CPV que el Ayuntamiento de Tomelloso ha remitido a esta Dirección Provincial documentación relativa a los citados expedientes, así como informes de priorización para completar la tramitación de la adjudicación de las viviendas de promoción pública que no se encontraba completa, y con ello formalizar los correspondientes contratos de arrendamiento que estaban pendientes.

Se está elaborando listado con los datos de los adjudicatarios con informe de priorización remitido por el Ayuntamiento de Tomelloso y respecto de los que una vez revisado el cumplimiento de los requisitos de adjudicación contemplados en la normativa vigente, se procederá a emitir la resolución de adjudicación de vivienda y el contrato de arrendamiento.

TERCERO.- VALORACIÓN DE SOLICITUDES DE CAMBIO DE VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA.

Se recuerda a los asistentes que la normativa vigente no contempla el cambio de vivienda, por lo que se actúa según las directrices marcadas por las decisiones de la CPV y lo que establecía la normativa anterior a la creación del Registro de Demandantes de Vivienda. Asimismo, se informa a la Comisión de las solicitudes de cambio de VPP que hacen algunos demandantes que ya tienen adjudicada vivienda.

La Jefa de Servicio de Vivienda recuerda que la CPV adoptó por Acuerdo por unanimidad por el que se cambió el criterio, de manera que podrán ser aceptados aquellos cambios cuyos solicitantes acrediten alguna puntuación en el baremo de movilidad reducida permanente; excepcionalmente serán valoradas las solicitudes de forma individualizada en aquellos en los que a pesar de no poder acreditarse la movilidad reducida permanente, sí que quede acreditado documentalmente la existencia de dificultades de movilidad en su domicilio



habitual, por ejemplo con informes médicos. Dicho esto, se aprueba por unanimidad la propuesta presentada del cambio de criterio, así como las propuestas para estimar/desestimar las solicitudes de cambios de viviendas en los términos y a las personas indicadas en el Anexo I al presente Acta, acordándose en el sentido de la propuesta según se recoge en el referido Anexo.

El Sr. Lozano pregunta sobre el caso particular recogido en el punto 4 del Anexo, dando cumplida respuesta la Jefa de Servicio de vivienda, respuesta que no se reproduce en atención a la protección de datos de carácter personal y el respeto al derecho a la intimidad.

El Sr. Presidente pregunta por los cambios que se solicitan por problemas de convivencia, a lo que responde la Sra. Jefa de Servicio que en caso de atenderlos, no podría darse satisfacción a la demanda por no disponer de viviendas con idénticas características a las de origen ni ser posible reubicar a los solicitantes en la mayoría de los casos.

CUARTO.- RUEGOS Y PREGUNTAS.-

El Sr. Presidente alude al proceso de recuperación de viviendas emprendido por la Administración Regional y cede la palabra al Sr. Vicepresidente, Director Provincial de la Consejería de Fomento en Ciudad Real, quien expone que el dato sobre viviendas vacantes aparecido en la prensa recientemente respondía a tres tipos:

1. Ocupaciones ilegales, incluidas aquellas sin regularizar pero cuya ocupación había sido habilitada irregularmente por algún Ayuntamiento.
2. Viviendas deterioradas por el uso, que suponen un volumen importante.
3. Viviendas de casi imposible recuperación por haber sufrido graves daños a causa del vandalismo.

Por tanto, en puridad no son viviendas vacantes aquellas que no están en condiciones de ser ocupadas por carecer de las condiciones adecuadas de habitabilidad. En este sentido, los esfuerzos se han centrado en la reparación de las viviendas referidas en el punto 2 anterior, previendo que a final del presente año podrían estar reparadas 100 viviendas.

Respecto de las viviendas que cabría recoger en el supuesto 3, sólo se han arreglado 2 viviendas, aunque una de ellas acoge la Oficina de Vivienda del Ayuntamiento de Puertollano, de conformidad con el Convenio de Colaboración suscrito al efecto entre la Junta de Comunidades y ese Ayuntamiento. Respecto de las viviendas que se engloban en el punto 1, cabe hacer mención a las posibilidades que abre el nuevo Decreto 41/2017, recientemente aprobado por la Consejería de Fomento para facilitar el acceso a la vivienda, así como las viviendas que, aunque irregularmente ocupadas con el beneplácito de algún Ayuntamiento, se encuentran en proceso de normalización y regularización.

Por tanto, no es tal el número de viviendas "vacantes" aparecido en prensa. Habría que añadir un cuarto supuesto, cual es las viviendas propiedad de la sociedad pública GICAMAN S.A., entre las que habría que distinguir aquellas que se encuentran totalmente finalizada su construcción y las que no. En el caso de las primeras, y a causa de la grave crisis económica e inmobiliaria, muchas de ellas quedaron vacantes, sin vender ni alquilar, sumándose al importante stock de vivienda con algún régimen de protección pública existente en la región, incluyendo las de iniciativa privada.



Toma la palabra el Sr. Presidente quien expone que el nuevo Decreto que ha promovido la Dirección General de que es titular, viene a paliar la difícil coyuntura que se concreta en una falta de correlación entre la oferta y la demanda en el ámbito de la vivienda con algún régimen de protección pública.

Actualmente, la correlación de precios de venta entre este tipo de viviendas y las pertenecientes al mercado libre no ha llegado todavía a un punto en que aquellas cumplan su verdadera función, que no es otra que la de intervenir en el mercado inmobiliario procurando un acceso a la vivienda efectivo para todos los ciudadanos.

La supresión de ayudas a la adquisición de vivienda protegida llevada a término por el Gobierno de España en pasados años, y finalmente las dificultades de acceso al crédito para gran parte de la población, han dificultado sobremedida la adquisición de este tipo de viviendas en nuestra Región, dibujando un stock de viviendas que a día de hoy resulta notorio y relevante en Castilla-La Mancha.

Por esa razón el Gobierno Regional ha articulado medidas que logren adecuar los requisitos subjetivos de acceso a este tipo de viviendas, siendo conscientes de que las mismas así como las políticas de las que se nutren son un elemento fundamental para la satisfacción del derecho a la vivienda recogido en la Constitución.

Así, frente a medidas anteriores que han tratado de paliar esta realidad, como las articuladas en el seno del Plan Estatal de Fomento del Alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, hoy prorrogado por un año, el presente decreto trata de incidir en los requisitos que se exigen a los posibles adquirentes en primera transmisión de este tipo de vivienda, en tanto en cuanto se mantenga la realidad descrita, adecuar los mismos a la situación presente, procurar el efectivo destino de estos recursos habitacionales a favor de los ciudadanos y evitar situaciones de desocupación de viviendas y en definitiva de pérdida del destino que les es propio.



El Decreto, con los objetivos citados, flexibiliza y regula el régimen jurídico para la adquisición, en primera transmisión, de viviendas de protección pública, los requisitos que han de concurrir en las viviendas objeto del Mismo para que puedan beneficiarse de sus medidas, la necesidad de los promotores propietarios de las viviendas de autorización de la Administración, para poder acogerse a las excepciones previstas en el Decreto y 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 y motivos de traslado de domicilio por causa justificada.



El Decreto también regula la forma en que, con carácter temporal y en ciertos supuestos, bajo control de la Administración, los 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, condicionándose en todo caso dicha descalificación a la devolución de las ayudas públicas recibidas; establece asimismo el marco jurídico para una posible cesión temporal de la disponibilidad del uso de viviendas con protección pública calificadas para venta que sean titularidad de la Junta de Comunidades o de las empresas que pertenezcan al sector público regional, a Administraciones, organismos públicos y entidades sin ánimo de lucro en régimen de alquiler protegido.

Pone como ejemplo la ocupación en este régimen por entidades sociales, de tal forma que se abre el uso de la vivienda pública, más allá del tradicional de vivienda habitual y permanente.

El Sr. Presidente expone además que se está trabajando para la reducción de la morosidad y se está atendiendo a los casos en los que se ha producido de forma sobrevenida. En este sentido, indica que se ha realizado una medida, cual es la concertación de créditos preferentes con Entidades Financieras para estos casos, como ya se hace en Extremadura.



Castilla-La Mancha

El nuevo Decreto, continúa el Sr. Presidente, modifica el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de régimen jurídico de las viviendas con protección pública, en cuatro aspectos:

1. Extiende el régimen de protección pública a viviendas que no nacieron bajo el mismo, incrementando con ello el parque público de viviendas con la finalidad de destinarlas a favor de colectivos especialmente vulnerables;
2. 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; ya se está trabajando en la creación de un patrimonio protegido que dé respuesta a las personas tuteladas con dificultades, como por ejemplo personas con grandes discapacidades o menores, siempre en el marco de la mencionada Ley 41/2003.
3. 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 lo que ante una liquidación del régimen de gananciales del matrimonio, no tienen que devolverse las ayudas recibidas; y
4. Añade una nueva disposición adicional novena en el Decreto 3/2004, de 20 de enero, 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.

Por último, 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, establezca criterios previos a su adjudicación a fin de asegurar la mayor adecuación al nuevo entorno habitacional. La norma permite realizar diagnósticos sociales del entorno de las viviendas públicas para que puedan adoptarse medidas favorecedoras de la convivencia y que éstos no se vean incrementados. La primera experiencia será la que se realizará en el polígono residencial de Santa María de Benquerencia, en Toledo, que tendrá en carácter de experiencia piloto.

Además, se exime de la exigencia del empadronamiento previo en algún municipio de esta Región del demandante cuando pretenda éste la adjudicación de alguna vivienda de promoción privada, manteniéndose esta exigencia en el caso de que dicha solicitud se refiera a una vivienda de iniciativa pública regional. Se trata con esta medida de abrir la posibilidad a ciudadanos originarios de otras Comunidades Autónomas para que puedan establecer su vivienda habitual y permanente en el territorio de Castilla-La Mancha, facilitando así, no sólo la demanda de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública en nuestro territorio, sino también la atención de situaciones de movilidad geográfica cada vez más presentes en nuestra sociedad.

Concluye, finalmente, que el Decreto hace acopio de la experiencia de estos años.

Consejería de Fomento

Dirección Provincial de Ciudad Real

www.castillalamancha.es

Alarcos, 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60



Castilla-La Mancha

En otro orden de cosas, el Sr. Presidente recuerda las Jornadas informativas sobre las ayudas para la rehabilitación de viviendas convocadas por el Gobierno Regional, cuyo plazo de solicitud finalizará el próximo 31 de agosto y que cuentan con las mismas cuantías que en la convocatoria anterior (10 millones de euros, de los cuales 2,8 son aportados por la Administración Regional), pudiendo solicitarse tanto para viviendas colectivas como individuales. Para estas ayudas también se ha contado con la colaboración de las Entidades Financieras.

Y no habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión a las trece horas y cuarenta minutos del día de la fecha.

Vº Bº EL VICEPRESIDENTE DE LA CPV

**FDº. Casto Sánchez Gijón,
Director Provincial de la
Consejería de Fomento en Ciudad Real.**

EL SECRETARIO DE LA CPV

**FDº.- Manuel Martín Acosta, Secretario
Provincial de la Consejería de Fomento en
Ciudad Real.**



ANEXO I AL ACTA DE LA CPV 2/2017.-

PUNTO TERCERO DEL ORDEN DEL DÍA.

VALORACIÓN DE SOLICITUDES DE CAMBIO DE VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA.

1

NOMBRE: [REDACTED]

DIRECCIÓN: [REDACTED]

LOCALIDAD:

Alcázar de San Juan

SOLICITUD:

Cambio de vivienda por enfermedad

OBSERVACIONES:

RESOLUCIÓN DE CALIFICACIÓN DEL GRADO DISCAPACIDAD (20/05/2010)

Discapacidad 65% CARÁCTER DEFINITIVO TIPO PSÍQUICO

Baremo Necesidad de Conurso 3ª Persona: 0 PTOS (No procede)

Baremo Dificultad Movilidad: 0 ptos (No procede)

PROPUESTA: DESESTIMAR su solicitud de CAMBIO VIVIENDA al no tener reconocido ningún punto en el Baremo de Dificultades de Movilidad en el Certificado de Minusvalía.

2

NOMBRE: [REDACTED]

DIRECCIÓN: [REDACTED]

LOCALIDAD:

Pedro Muñoz

SOLICITUD:

Cambio de vivienda por problemas de convivencia

OBSERVACIONES:

PROPUESTA: DESESTIMAR su solicitud de CAMBIO VIVIENDA por no tener competencias en la resolución de problemas personales, familiares y vecinales que deben ser puestos en conocimiento de la policía y guardia civil y denunciada en el juzgado correspondiente.

3

NOMBRE: [REDACTED]

DIRECCIÓN: [REDACTED]

LOCALIDAD:

Alcázar de San Juan

SOLICITUD:

Cambio de vivienda por superficie insuficiente y problemas de convivencia

OBSERVACIONES:

Superficie vivienda: 54,52 m2

PROPUESTA: ESTIMAR su solicitud de CAMBIO VIVIENDA por superficie insuficiente. El cambio estaría condicionado al cumplimiento de los requisitos de estar inscrito en el registro de demandantes de vivienda con protección pública, estar al corriente de los pagos correspondientes al alquiler y a los gastos de Comunidad, mantener la vivienda originalmente adjudicada en perfectas condiciones de habitabilidad. Todo ello sujeto a la existencia de alguna vivienda vacante en el municipio acorde con su situación.



Castilla-La Mancha

4

NOMBRE: [REDACTED]

DIRECCIÓN: [REDACTED]

LOCALIDAD: Ciudad Real

SOLICITUD: Cambio de vivienda por problemas de salud

OBSERVACIONES:

Graves problemas de humedades en la vivienda.

CERTIFICADO DE MINUSVALIA (01/08/2008)

81 % TIPO: FÍSICA

CARÁCTER DEFINITIVO

CONCURSO DE TERCERA PERSONA: 5 puntos (No procede)

BAREMO DE MOVILIDAD: 7 puntos (Procede)

PROPUESTA: ESTIMAR su solicitud de CAMBIO VIVIENDA por tener 7 puntos en el Baremo de Movilidad en el Certificado de Discapacidad. El cambio estaría condicionado al cumplimiento de los requisitos de estar inscrito en el registro de demandantes de vivienda con protección pública, estar al corriente de los pagos correspondientes al alquiler y a los gastos de Comunidad, mantener la vivienda originalmente adjudicada en perfectas condiciones de habitabilidad. Todo ello sujeto a la existencia de alguna vivienda vacante en el municipio acorde con su situación.

5

NOMBRE: [REDACTED]

DIRECCIÓN: [REDACTED]

LOCALIDAD: Puertollano

SOLICITUD: Cambio de vivienda por superficie insuficiente

OBSERVACIONES:

Informe técnico favorable al cambio

PROPUESTA: ESTIMAR su solicitud de CAMBIO VIVIENDA por superficie insuficiente en base al informe técnico. El cambio estaría condicionado al cumplimiento de los requisitos de estar inscrito en el registro de demandantes de vivienda con protección pública, estar al corriente de los pagos correspondientes al alquiler y a los gastos de Comunidad, mantener la vivienda originalmente adjudicada en perfectas condiciones de habitabilidad. Todo ello sujeto a la existencia de alguna vivienda vacante en el municipio acorde con su situación.

