

15 de febrero

Proyecto de Decreto que modifica el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, contiene el conjunto de facultades y deberes que integran este derecho, así como las actuaciones que para hacerlo efectivo corresponden a las administraciones públicas andaluzas, ordenándoles contribuir a hacer efectivo el derecho a la vivienda mediante el ejercicio de sus competencias y la cooperación y coordinación con los entes locales. Dispone también que se recojan en los planes de vivienda y suelo las modalidades de ayudas para la vivienda protegida que se consideren necesarias, y otras medidas orientadas a favorecer el acceso a la vivienda libre y la mejora del parque residencial.

Dicha Ley establece que la Administración autonómica elaborará sus correspondientes planes, como instrumentos encargados de concretar las políticas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma, para el período de vigencia al que se refiera.

En cumplimiento de este mandato, con fecha 3 de julio de 2020 se publicó el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, en el que se concretan las políticas de vivienda y rehabilitación en la Comunidad Autónoma para el referido periodo, incorporando acciones y medidas destinadas a hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, base fundamental para el ejercicio del resto de derechos constitucional y estatutariamente consagrados.

Tras la vigencia del Plan, y en el desarrollo y aplicación de sus medidas, se ha detectado la necesidad de revisar y modificar algunas de sus disposiciones, con el fin de dar mayor participación a las entidades locales en dicho desarrollo, facilitar la gestión de las mismas en las actividades que les competen y mejorar la redacción de una de sus disposiciones para favorecer su correcta aplicación. Igualmente, es finalidad de la modificación que se acomete el establecimiento de medidas que ayuden a la lucha contra la ocupación ilegal de viviendas, disuadiendo de que dichas ocupaciones se lleven a cabo, ante la posibilidad de pérdida de futuras ayudas.

Se pretende con estas modificaciones del Plan, en primer lugar, aumentar la participación de las entidades locales en la Comisión de Seguimiento y Participación del Plan. Esta Comisión ha visto incrementados considerablemente sus miembros respecto de la Comisión de Seguimiento del Plan de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020, teniendo, sin embargo, la misma representación de los gobiernos locales: un solo vocal. Por ello se estima conveniente que sean ahora dos los vocales que representen a dichos gobiernos, habida cuenta de las funciones que el Plan encomienda a la referida Comisión, entre ellas, ser consultada en el procedimiento de elaboración de las normas y demás instrumentos de desarrollo del mismo, cuya aplicación será en muchos casos competencia de los entes locales.

En segundo lugar, se ha detectado la necesidad de modificar el número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) de los ingresos familiares máximos para el acceso a las viviendas protegidas de régimen especial, pasando de 2,50 a 3 veces, con el fin de que puedan acceder a este tipo de viviendas un mayor número de familias, teniendo en cuenta las ventajas que el programa ofrece, respecto a su menor precio e inferior fiscalidad, mejorando de este modo la adjudicación de las viviendas protegidas de este programa por los Registros municipales de demandantes de viviendas protegidas.



Por otra parte, y con el fin de facilitar también, como se ha dicho, la gestión de los gobiernos locales, a través de los mencionados Registros, en la selección de las personas adjudicatarias de las viviendas protegidas, se pretende con la modificación prevista aumentar el plazo de que los mismos disponen para entregar a los promotores y titulares de viviendas protegidas las listas de personas adjudicatarias, en el marco del procedimiento simplificado que se regula en el Plan para la adjudicación de las viviendas promovidas al amparo del mismo, pasando a ser de 30 días naturales, en vez de 15 días, que se han comprobado insuficientes para la realización de las tareas necesarias.

También se estima preciso modificar la Disposición sexta del Plan, referida a los programas y bases reguladoras del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, persiguiendo con ello introducir una aclaración respecto de las viviendas que se califiquen a partir de la publicación del mismo, pues lógicamente dichas viviendas han de calificarse al amparo del nuevo Plan a todos los efectos, aunque se acojan a las ayudas previstas en las bases reguladoras publicadas con anterioridad a la entrada en vigor del mencionado Plan, lo que resulta confuso en la redacción actual.

Por último, se persigue con la modificación del Plan contribuir a la lucha contra la ocupación ilegal, problema social que se ha venido incrementando en los últimos años y que es motivo de preocupación no solo para los propietarios de las viviendas que pueden ser objeto de la misma, sino también de la ciudadanía en general por los problemas de convivencia que genera. Además, cuando el objeto de la ocupación es una vivienda de titularidad pública, se está limitando el derecho de acceso a la vivienda de las personas inscritas en los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, conculcando los procedimientos de adjudicación de estas viviendas.

Este problema es especialmente preocupante en nuestra Comunidad Autónoma, siendo en la actualidad la segunda Comunidad Autónoma, después de Cataluña, en número de ocupaciones ilegales. Según datos del sistema Estadístico de Criminalidad del Ministerio del Interior, las denuncias por los delitos relacionados con la ocupación ilegal de inmuebles han supuesto un incremento interanual del 5% en el primer semestre del año 2020. En cuanto a los procedimientos civiles, si nos atenemos a los datos del Consejo General de Poder Judicial, los juicios verbales posesorios por ocupación ilegal de viviendas se han incrementado también en nuestra Comunidad Autónoma casi un 28% en los nueve primeros meses de 2020, respecto al mismo periodo de 2019, y un 164% en este último año respecto del año 2018.

Para contribuir a luchar contra estas ocupaciones, se incluye un apartado 5 en el artículo 3 del Plan, otorgando la posibilidad de que en la normativa de desarrollo del mismo pueda establecerse como requisito el que las futuras personas beneficiarias de los programas que se regulan no hayan sido condenadas por ocupaciones ilegales de viviendas, ni en la vía penal ni en la civil o la administrativa.

Con estas modificaciones se pretende facilitar y mejorar la aplicación de Plan, y otorgar mayor participación a los entes locales en la misma, favoreciendo la consecución de su objetivo de garantizar el derecho real y efectivo a una vivienda digna a las familias necesitadas y de lograr ciudades más humanas, mediante la rehabilitación de viviendas y edificios y la renovación urbana.

Este decreto contiene un único artículo con ocho apartados, uno por cada una de las disposiciones que se modifican, y una Disposición final, sobre su entrada en vigor. En el primer apartado se incluye la medida expuesta en el párrafo anterior. En el segundo, se modifica la composición de la Comisión de Seguimiento y Participación regulada en el artículo 11 del Plan, para incrementar la participación de los entes locales. Los apartados tercero, cuarto, sexto y séptimo, incluyen el cambio de la cuantía de ingresos máximos en número de veces el IPREM para el acceso a las viviendas protegidas de régimen especial. La modificación contenida en el apartado quinto amplía el plazo de que disponen los Registros públicos municipales de demandantes de vivienda protegida para facilitar el listado de personas adjudicatarias, en el procedimiento simplificado previsto en el Plan. Por último, el apartado octavo modifica la Disposición adicional novena, para introducir una aclaración respecto de la calificación de viviendas protegidas.



En la elaboración de este Decreto se han respetado los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como el artículo 7 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía, actuándose de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia.

En efecto, es evidente el cumplimiento de los principios de necesidad y eficacia en el interés general de las modificaciones que se acuerdan, siendo este Decreto el instrumento normativo adecuado para garantizar su consecución, dado que con dichas modificaciones se favorece, como se ha dicho, la participación de las entidades locales y la gestión de los procedimientos a ellas encomendados en la adjudicación de viviendas, además de facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada. Se persigue por tanto un interés general al contribuir a mejorar los programas que regula el Plan que se modifica en materia de vivienda. Por otra parte, al haberse aprobado dicho Plan con una norma con rango de decreto del Consejo de Gobierno, de conformidad con lo establecido en el apartado 4 del artículo 18 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, debe tener ese mismo rango su modificación.

Se cumple también el principio de seguridad jurídica, dado que se enmarca adecuadamente en el ordenamiento jurídico, respondiendo al reparto competencial establecido en la Constitución Española y en el Estatuto de Autonomía para Andalucía, respetando la Ley reguladora del Derecho a la Vivienda y la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida del Suelo y su Reglamento. Esto conlleva un marco normativo estable y predecible para las administraciones públicas y la ciudadanía.

En cuanto al principio de transparencia, se le dará la ordenada publicidad a través de los boletines oficiales y mediante su publicación en el Portal de Transparencia de la Junta de Andalucía, de conformidad con lo establecido en el artículo 13.2 de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía. También, en aplicación del artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, con carácter previo a su elaboración, se sometieron a consulta pública los aspectos relativos a la iniciativa, y se ha seguido el trámite de audiencia a las distintas entidades representativas del sector.

Por último, respecto al principio de eficiencia, una de las causas que justifican la tramitación de esta modificación es facilitar la tramitación del procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas, así como el de calificación de las mismas, para lo que ha resultado necesaria la modificación de la Disposición adicional novena que se acomete.

Por todo ello, a propuesta de la Consejera de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, de conformidad con lo establecido en el artículo 12 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y el artículo 27 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día...

DISPONGO:

Artículo único. Modificación del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030

El Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, se modifica en los siguientes términos:



Uno: Se añade un apartado 5 al artículo 3. Desarrollo, concertación y publicidad, con la siguiente redacción:

“5. En la normativa de desarrollo de los programas previstos en el presente Plan, podrá establecerse como requisito el no haber sido condenados por un delito de allanamiento de morada o de usurpación de vivienda, previstos respectivamente en los artículos 202 y 245 del Código Penal o tipo penal que lo sustituya, o condenados en procedimiento civil de tutela sumaria de la posesión o precario o en un procedimiento administrativo por ocupación sin título de una vivienda de titularidad pública, en los cinco años anteriores a la solicitud de la ayuda, a contar desde la firmeza de la sentencia o resolución administrativa.

Dos: El apartado 2.f) del artículo 11. Seguimiento y evaluabilidad, queda redactado de la forma siguiente:

“f) Dos en representación de los gobiernos locales, a propuesta de la asociación de municipios y provincias de mayor implantación en Andalucía.”.

Tres: El apartado 1 del artículo 15. Personas destinatarias de viviendas y alojamientos protegidos, queda redactado del modo siguiente:

“1. Las viviendas y alojamientos protegidos se destinan a unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen 3,00 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), en el caso de viviendas protegidas de régimen especial; 4,00 veces el IPREM para las viviendas protegidas de régimen general, y 5,50 veces el IPREM en las viviendas protegidas de precio limitado, y cumplan los requisitos establecidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, y en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.”

Cuatro: El artículo 22. Viviendas sobre suelos procedentes de la cesión de aprovechamiento correspondiente al ayuntamiento, queda redactado en la siguiente forma:

“En aplicación de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 17.8 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, son grupos de menor índice de renta las familias con ingresos no superiores a 3,00 veces el IPREM, por lo que el 50 por ciento, o el porcentaje que establezca motivadamente en el plan municipal de vivienda y suelo, de las viviendas o alojamientos sobre suelos procedentes del 10 por ciento de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponda a la Administración, o la cifra que en cada caso establezca el planeamiento urbanístico, se calificarán de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinarán a las cooperativas de cesión de uso a que se refiere el artículo 97.3 de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas y su Reglamento, salvo que el plan municipal de vivienda y suelo correspondiente justifique su destino a otro programa.

Cinco. El segundo párrafo del apartado 2 del artículo 23. Selección de las personas adjudicatarias de viviendas protegidas, queda con la siguiente redacción:

“En este procedimiento simplificado, el órgano competente para gestionar el mencionado Registro remitirá a la persona promotora, en el plazo máximo de 30 días naturales a contar desde la presentación de la solicitud, la referida relación priorizada conteniendo un número de demandantes igual al de viviendas ofrecidas y otro tanto de suplentes, comprobando previamente el cumplimiento de los requisitos de los mismos para optar a dichas viviendas, así como, en su caso, la suficiencia económica, de conformidad con lo previsto en el apartado 3. En el caso de que el Registro no facilite la relación mencionada en el plazo previsto, la persona promotora podrá adjudicar las viviendas a las personas interesadas en las viviendas objeto de la promoción que se encuentran inscritas en el Registro y cumplan los requisitos regulados para su acceso.”



Seis: El apartado 1.b) del artículo 26. Disposiciones particulares (Programa de fomento del parque de viviendas en alquiler), se modifica en la forma siguiente:

“b) Las viviendas se destinan a unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen 3,00 veces el IPREM, cuando se trate de promociones calificadas en régimen especial, o 4,00 veces el IPREM cuando se trate de promociones de régimen general, y cumplan los requisitos establecidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, y en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.”

Siete: El apartado 1 del artículo 30. Disposiciones particulares (Programa de vivienda protegida en régimen de autopromoción), queda con la siguiente redacción:

“Serán destinatarias de este programa las unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen 3,00 veces el IPREM en el caso de viviendas protegidas de régimen especial; 4 veces el IPREM para las viviendas protegidas de régimen general, y 5,50 veces el IPREM en las viviendas protegidas de precio limitado, y cumplan los requisitos establecidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, y en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.”

Ocho: El apartado 1 de la Disposición adicional sexta. Programas y bases reguladoras del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, queda redactado como sigue:

“1. Continúan vigentes las órdenes de desarrollo de los programas y las bases reguladoras para la concesión de las ayudas contenidas en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, en tanto en cuanto no sean derogadas expresamente, sin perjuicio de que, en su caso, las viviendas protegidas resultantes se califiquen al amparo del presente Plan.”

Disposición final única. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

