

INFORME DE ANÁLISIS DE LOS DIVERSOS PLANTEAMIENTOS DERIVADOS DE LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA Y PROPUESTA DE REDACCIÓN DE NUEVO DECRETO DE REGLAMENTO DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA Y RÉGIMEN JURÍDICO DE PATRIMONIO PÚBLICO DE VIVIENDA Y SUELO DE LA GENERALITAT

De conformidad con lo previsto por el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, al objeto de mejorar la participación de los ciudadanos en el proceso de elaboración de las normas, con carácter previo a la elaboración de un Decreto, se sustanció una consulta pública a través del portal web de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, en el que se pidió opinión a los sujetos y organizaciones más representativas, potencialmente afectadas por la modificación del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública.

Se han recibido propuestas de los siguientes agentes implicados en la construcción y/o promoción de vivienda de protección pública:

- Propuesta de FEPROVA
- Propuesta de FECOVI
- Propuesta de EVha
- Propuesta de NCI Capital

En relación con las propuestas recibidas en el marco de las Sesiones de la Comisión para la revisión de la normativa de vivienda protegida, se resumen las cuestiones planteadas indicando si tendrán cabida en el borrador o en su caso la forma de contemplarlas.

- PROPUESTA DE LA FEDERACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS Y AGENTES URBANIZADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (FEPROVA)

1. Se propone una regulación claramente diferenciada de la promoción pública y la promoción privada, siendo la primera de ellas destinada a las rentas más bajas y vulnerables y la segunda a rentas medias. (punto 1 de la propuesta).

El procedimiento de calificación de ambas promociones se regulará de manera independiente, si bien es probable que no se introduzca imperativo en el destino que debe tener cada una de las promociones en lo que a rentas se refiere.

2. Las personas jurídicas podrán acceder a la propiedad de VP con la finalidad de destinarlas a arrendamiento. (punto 3 de la propuesta)

Este punto está previsto que se incluya.

3. Un único ámbito territorial de precio medio en toda la Comunidad. No se ve incompatible con mantener varios para la vivienda de promoción pública. (punto 4 de la propuesta)

Se prevé eliminar la referencia al precio por ámbitos territoriales para todos los casos y territorios. Si bien se incluirá una sugerencia a que sea posible fijar a través de la Orden de actualización de precios referencia a otros criterios objetivos vinculados a la ubicación geográfica.

4. Módulos de venta y renta. Se propone la referencia a costes de construcción y precios medios de venta de vivienda nueva en la localidad, estableciéndose dos precios máximos según sea promoción pública o privada. (punto 5 de la propuesta)

Se prevé recoger la referencia a los costes de construcción y a los precios medios de venta, en concreto al “valor medio del ámbito territorial homogéneo de valoración publicados por la Dirección General del Catastro en los Mapas anuales de valores urbanos”. No se recogerán dos precios diferentes para promoción privada o pública.

- PROPUESTA DE LA FEDERACIÓN DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS Y REHABILITACIÓN DE LA COMUNITAT VALENCIANA (FECovi)

1. Incorporar soluciones mixtas, sin calificación permanente, o intermedias (arrendamiento y posterior venta). (Propuesta 3)

No resulta incompatible la posibilidad de destino a arrendamiento y posterior venta, no siendo necesaria expresamente dicha regulación.

En lo que se refiere a las promociones mixtas con porcentaje determinado destinado a arrendamiento y otro porcentaje a la venta presenta incertidumbre para los promotores por lo que esto podría suponer en términos de financiación.

El planteamiento que indican de las promociones mixtas sin calificación permanente no encaja con la regulación del borrador actual, salvo que se establezcan algunas excepciones.

2. Eliminación de ámbitos territoriales. (Propuesta 5)

En el borrador actual no está previsto mantener los ámbitos territoriales.

3. Establecer índices oficiales como referencia y para revisión. (Propuesta 6)

Quedará recogida con el sistema previsto para la definición del precio máximo actual.

4. *Periodo transitorio (Propuesta 9)*

Se prevé una disposición transitoria, para que los expedientes que hayan obtenido calificación provisional antes de la entrada en vigor del nuevo reglamento se rijan por la anterior normativa. La entrada en vigor en un plazo mayor no se ha previsto, pero se puede incorporar igualmente, según se valore.

- PROPUESTAS EVha A LA COMISIÓN PARA LA REVISIÓN NORMATIVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

1. *Obsolescencia y rigidez de los precios máximos (PM). (propuesta 4)*

Proponen la aplicación de un índice de precios máximos que se sitúe un 30% por debajo del precio de mercado referenciado al fijado por Catastro. También se indica la concentración de ayudas en aquellas localizaciones donde el precio de construcción sea igual o superior al de mercado.

Está previsto indicar que el precio de la vivienda protegida sea siempre inferior al de mercado para la vivienda libre, si bien no en un porcentaje concreto. En lo que se refiere a las ayudas, queda por concretar exactamente qué se contemplará en el Reglamento en redacción.

2. *Duplicidades de revisión. (Propuesta 5)*

Se propone generar una vía de calificación más ágil para las viviendas promovidas por EVha. Se ha previsto la asimilación del trámite a la vivienda protegida de promoción pública siendo mucho más ágil que el previsto para la promoción privada, que es el que se contempla en la legislación vigente.

3. *Segregación por costes de Comunidad. (Propuesta 6)*

Se propone limitar los gastos de comunidad imputables a los inquilinos a un 15 ó 20% de la renta del alquiler, que a su vez no podrá suponer más de un 30% de los ingresos de la unidad de convivencia.

El cálculo de las rentas máximas a cobrar por alquiler está previsto que se efectúe tomando como referencia este límite del 30% de los ingresos de la unidad de convivencia, indicando además que se consideren incluidos los gastos ordinarios de comunidad. Si bien, esta cuestión queda pendiente de mayor reflexión habida cuenta de lo dispuesto en la DA primera, de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, en su apartado 4, referida a las viviendas de protección oficial, donde se indica que “el arrendador podrá percibir el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y satisfaga al arrendador”.

- ALEGACIONES NCI CAPITAL

Se aporta un estudio y un escrito de alegaciones, donde, indicando datos económicos se pone de manifiesto la inviabilidad económica de edificar vivienda protegida al precio actual del módulo asignado al grupo ATPMS C2 (poniendo como ejemplo el municipio de San Antonio de Benagéber).

En el borrador de Reglamento se prevé modificar el módulo actual y además no se contemplará una diferenciación entre los municipios a la hora de asignar los valores máximos de venta de las viviendas protegidas.

En cambio, se analizan ahora las propuestas realizadas por los anteriores agentes que no se prevé su contemplación en el borrador del Reglamento.

- PROPUESTA DE LA FEDERACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS Y AGENTES URBANIZADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (FEPROVA)

1. Vivienda protegida de promoción privada dirigida a rentas medias. (punto 2 de la propuesta)

Para dar cabida a la propuesta, debería modificarse el Decreto 106/2021, en lo que se refiere al acceso a las rentas de hasta 6,5 IPREM, habida cuenta de que con la legislación en vigor no es posible la incorporación al Registro de demandantes si se cuenta con renta superior al 4,5 IPREM.

2. Reservas de suelo en municipios turísticos. (punto 6 de la propuesta)

En principio la propuesta entendemos que excede de las competencias del Reglamento en elaboración y afectaría más bien a la normativa urbanística.

- PROPUESTA DE LA FEDERACIÓN DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS Y REHABILITACIÓN DE LA COMUNITAT VALENCIANA (FECovi)

1. Ayudas a la autopromoción en régimen de cooperativa. (Propuesta 1)

Desde este Reglamento no se regularán las ayudas concretas a recibir en uno u otro caso.

2. Destino del suelo de titularidad pública. (Propuesta 2)

No se comprende exactamente el alcance de esta propuesta.

3. El acceso a la vivienda protegida no se puede restringir a las economías intermedias. (Propuesta 4)

No se ha modificado, de momento, el régimen de acceso respecto del previsto en el Decreto 106/2021.

4. Habilitar y autorizar procedimientos mediante entidades acreditadas colaboradoras con la administración. (Propuesta 8)

No se prevé incluir mayor referencia que las existentes en la legislación vigente.

- PROPUESTAS EVha A LA COMISIÓN PARA LA REVISIÓN NORMATIVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

1. Dificultad para generar comunidades no segregadas. (Propuesta 1)

2. Dificultad para consolidar comunidades no segregadas. (Propuesta 2)

Los requisitos de adjudicación de vivienda protegida de promoción pública contenidos en el Decreto 106/2021 siguen un criterio que impide la mezcla de perfiles socioeconómicos. Además, el límite máximo de ingresos no permite ser incrementado, de forma acumulada, atendiendo a la situación específica, como sí permite el artículo 14 para el resto de personas registradas como demandantes.

Esta limitación de la renta en las adjudicaciones también imposibilita la permanencia de unidades de convivencia que habiendo progresado económicamente desean permanecer en su vecindario.

Se propone eliminar o limitar a un % de viviendas, la limitación de 2,5 IPREM, para la adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública y las viviendas patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

El Decreto 106/2021 dice lo siguiente:

Artículo 37. Requisitos para la adjudicación

Podrán ser adjudicatarias de una vivienda protegida de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat en régimen de arrendamiento las unidades de convivencia inscritas en el Registro de demanda de vivienda, cuya capacidad económica no exceda de 2,5 veces el IPREM, referido a 12 pagas.

Una posible solución sería la derogación del artículo, o la inclusión de un posible párrafo a añadir mediante Disposición Adicional, que podría ser el siguiente:

“No obstante lo anterior, a criterio de la entidad pública adjudicadora de la vivienda de promoción pública, atendiendo a las condiciones particulares de la vivienda o a la promoción concreta que sea objeto de adjudicación, y con finalidad de salvaguardar el derecho al acceso a una vivienda, a la convivencia de diferentes situaciones económicas y al régimen de

arrendamiento, podrá adjudicarse vivienda de promoción pública a unidades de convivencia inscritas en el Registro cuya capacidad económica supere el citado límite de 2,5 veces el IPREM, referido a 12 pagas.”

3. Dificultad de calificación de nuevas líneas de promoción VP. (Propuesta 3)

Proponen reglamentar de manera clara las diferentes calificaciones ajustándose a las nuevas líneas de promoción de VP.

No se ha contemplado esta opción, porque no se ha incluido una definición concreta de las diferentes calificaciones. En todo caso, tenemos que estar a la definición de la Ley de lo que se entiende por vivienda de promoción pública porque esa cuestión no la podemos modificar en el Reglamento. Dentro de ese marco, las diferentes situaciones se asimilarán a la promoción pública siempre que se mantenga el requisito de la no existencia de ánimo de lucro, y en otro caso, no será posible adecuarlo a dicho régimen pues contraviene lo que dice la Ley.

A la vista de todas estas consideraciones y de la dispersión normativa existente y la falta de seguridad jurídica que ello provoca para todos los agentes intervinientes en el proceso de promoción y gestión de la vivienda de protección pública, se considera oportuno redactar un nuevo decreto con el objetivo inicial de la simplificación normativa mediante un único Reglamento que regule tanto la promoción privada como la pública, así como la gestión del patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat Valenciana.

Valencia, en la fecha de la firma electrónica

La directora general de Vivienda y Regeneración Urbana