

INFORME DE ANÁLISIS DE LAS DIVERSAS ALEGACIONES PRESENTADAS POR LAS CONSELLERIAS 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 en el artículo 43 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell y en los artículos 40 y 49 del Decreto 24/2009, de 13 de febrero, del Consell, sobre la forma, la estructura y el procedimiento de elaboración de los proyectos normativos de la Generalitat, una copia del expediente se remitió a la Presidencia y consellerias de la Generalitat, con el fin de que informaran sobre el texto del proyecto de decreto por el que se aprueba el reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat.

Se han formulado alegaciones al proyecto de texto normativo por parte de las siguientes Consellerias:

- Conselleria de Participación, Transparencia, Cooperación y Calidad Democrática.
- Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo.
- Vicepresidencia y Conselleria de Igualdad i Políticas Inclusivas.
- Conselleria de Hacienda y Modelo Económico.

No han formulado alegaciones al proyecto de texto normativo las siguientes Consellerias:

- Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad.
- Conselleria de Educación, Cultura y Deporte.
- Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública.
- Conselleria de Justicia, Interior y Administración Pública.
- Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica.
- Conselleria de Innovación, Universidades, Ciencia y Sociedad Digital.

En relación con las propuestas recibidas, se resumen las cuestiones planteadas indicando si tienen cabida en el texto o, en su caso, la forma de contemplarlas.

Propuesta de la Conselleria de Participación, Transparencia, Cooperación y Calidad Democrática Delegación de Protección de Datos

1. Recomendación de incluir una disposición adicional en el texto de la norma, con el siguiente tenor:

“1. Los tratamientos de datos personales que se realicen en cumplimiento de esta norma se ajustarán a lo dispuesto en el régimen jurídico europeo y estatal en materia de protección de datos de carácter personal.

2. Los datos personales que las personas proporcionen a la administración en el ejercicio de los derechos garantizados en esta norma serán utilizados con las finalidades y los límites previstos.”

Esta recomendación se ha reflejado en la Disposición Adicional Undécima del texto, que ha incorporado el texto propuesto por la Delegación de Protección de Datos.

2. En relación con el apartado B) del artículo 29 del texto del proyecto de decreto, que finalizaba con la siguiente cláusula: *“Se adjuntará, además, documento de autorización para la administración actuante para la consulta de datos de estar al corriente en los pagos con la Agencia Tributaria, estatal y autonómica, y con la Tesorería de la Seguridad Social; en otro caso, se deberán acompañar los certificados correspondientes”*, se señala que la última modificación del artículo 77 del Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social (TRLGSS) conlleva que ya no es necesario la autorización o consentimiento expreso en esta materia.

En consecuencia, siguiendo la mencionada anotación que señalaba su falta de pertenencia, se ha eliminado del texto final del Decreto el inciso arriba citado.

Propuesta de la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo

Dirección General de Economía Sostenible

1. Se lleva a cabo una sugerencia en relación con el artículo 12, que establecía que para la percepción por el promotor de cantidades por anticipado del precio tendrá que acompañarse la solicitud de un aval bancario o de compañía de seguros global suficiente que dé cobertura a los avales individuales posteriores o contrato de seguro, que deberán constituirse con renuncia expresa a la cláusula de beneficio de excusión, división y orden.

Se indica que en virtud de lo dispuesto en Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras, los beneficios de excusión, división y orden son propios de un aval, no de un seguro. Se sugiere que se redacte de tal manera que la renuncia expresa a tales beneficios solo sea aplicable en los casos de aval. En el texto definitivo del Decreto así se ha hecho.

2. Se lleva a cabo una sugerencia en relación con el artículo 66, que exigía que la persona titular de la unidad de convivencia adjudicataria de una vivienda en compraventa se obligase a contratar un seguro a fin de preservar el continente contra los riesgos de incendio y catastróficos, designando como cesionario de los derechos del asegurado en la Generalitat, por el importe de las cantidades no satisfechas, hasta su total pago, en caso de compraventa con pago aplazado.

Señala la Dirección General que sería mejor no hablar de riesgos catastróficos puesto que estos quedarán cubiertos por el CCS cuando se suscriba el seguro de incendios y por daños a terceros.

En la última versión del texto del Decreto se tiene en cuenta esta sugerencia, y se habla de seguro contra los riesgos de incendio y daños a terceros.

Propuesta de la Vicepresidencia y Conselleria de Igualdad i Políticas Inclusivas

Dirección General de Infancia y Adolescencia.

1. En relación con los artículos 50.b, 63.1.7, y 64.6, se aconseja evitar el uso del sustantivo “menor”. Con este término se destaca la no pertenencia a un grupo de poder mayoritario. Además, remite a una imagen de la niña, niño o adolescente como “objeto” y no como sujeto de derecho. En su lugar se propone utilizar la expresión “niño, niña o adolescente” o, en todo caso, cuando sea necesario que el precepto haga referencia exprés en el estado civil de minoría de edad, la expresión “persona menor de edad”.

En consecuencia, la versión final del texto habla de “niños, niñas, adolescentes descendientes o en custodia con finalidad de adopción” en el artículo 50.b, de “personas menores de edad” en el artículo 63.1.7 (ahora 63.A.7.), y de “personas menores de edad” en el artículo 64.6.

2. En virtud del artículo 122 de la Ley 26/2018, de 21 de diciembre, de la Generalitat, de derechos y garantías de la infancia y adolescencia, que regula los programas de preparación para la vida independiente, se sugiere que por la propia naturaleza de estos programas, la alternativa de alojamiento será siempre temporal, tendrían que mencionarse expresamente entre las posibles excepciones a los requisitos de residencia habitual y permanente previstas en el artículo 10.4, con la siguiente redacción: *“La residencia habitual y permanente podrá exceptuarse mediante resolución motivada de la dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat, en programas de integración social o de preparación para la vida independiente, o supuestos de emergencia, o víctimas de violencia de género o terrorismo, que por su naturaleza requieran un alojamiento temporal.”*

Esta misma redacción se ha integrado en el Decreto, para prever también como causa de excepción la participación en un programa para la preparación para la vida independiente.

Asimismo, se propone que se puedan destinar en estos programas las viviendas adquiridas por la Generalitat mediante la reserva de viviendas de promoción privada de protección pública. A tal fin, habría que añadir la siguiente frase al final del artículo 31.4: *“También se podrán destinar como alternativa de alojamiento para personas participantes en programas de preparación para la vida independiente.”*

Este extremo ha sido incorporado al artículo 31 tal y como ha sugerido la Dirección General de Infancia y Adolescencia.

3. En relación con el artículo 50.b y apartado tercero de la disposición adicional novena, se han desarrollado consideraciones relativas a la acogida familiar.

En primer lugar, en relación con el artículo 50.b, se señala que con la redacción original del texto normativo, no se toma en consideración la situación singular de las familias acogedoras, puesto que, si esta es adjudicataria de viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat se verá obligada a solicitar la autorización previa de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) para incorporar a la persona acogida como integrante de la unidad de convivencia. Se propone modificar el artículo para dar el mismo tratamiento a la acogida familiar que a la paternidad o maternidad, con la siguiente redacción: *“Que la falta de comunicación a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) de la modificación de la composición de la unidad familiar en el plazo máximo de 3 meses desde que se produjo el hecho motivador de su incremento o disminución podrá ser causa de resolución contractual. En todo caso, la inclusión de un nuevo miembro en la unidad de convivencia tendrá que contar con autorización previa de esta entidad, excepto para el caso de niños, niñas adolescentes descendentes, acogidos o en guarda con fines de adopción.”* Así se ha incorporado en la versión final del texto normativo.

En segundo lugar, se señala en relación con el apartado tercero de la disposición adicional novena, que modifica el Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Viviendas de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas, que la modificación del artículo 14 es una ocasión idónea para materializar la compensación prevista en el artículo 36 de la LDGIA, tomando en consideración la situación de acogida familiar en la hora de ajustar el límite de ingresos. A tal fin se propone que el apartado tres de la disposición adicional novena del decreto proyectado modifique también el epígrafe b del artículo 14.4 dándole la siguiente redacción: “b) En 0,2 veces la IPREM por cada persona menor de edad a cargo en la unidad de convivencia, siempre que se trate de una descendente en primer grado o de una persona en acogida familiar.”

También se ha tomado en cuenta esta consideración y se ha ampliado la modificación del artículo 14 del Decreto 106/2021 para incorporar este extremo.

Dirección General del Instituto Valenciano de las Mujeres

Esta Dirección General alega que se han observado en el texto del proyecto normativo expresiones de lenguaje no inclusivo, por lo que debería realizarse una revisión del lenguaje sexista por parte de la Dirección General proponente de la disposición normativa.

A raíz de esta alegación, la Unidad de Igualdad del Gabinete Técnico de la Vicepresidencia segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática llevó a cabo una revisión del texto para corregir todos aquellos extremos que no empleasen un lenguaje inclusivo.

Propuesta de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico

Dirección General de Tributos y Juego

Propone la eliminación del matiz "...de acuerdo con el dispuesto en la Ley General Tributaria o en normas autonómicas de aplicación ..." del tenor del artículo 40.2, que en cumplimiento de lo sugerido, ahora queda redactado como sigue:

"Artículo 40. Efectos de la calificación definitiva

La concesión de la calificación definitiva comporta los siguientes efectos:

- 1. Consolidación plena de la protección de la edificación, con posible acceso a las diferentes líneas de ayudas según la normativa de aplicación.*
- 2. Confirmación o reconocimiento de los beneficios fiscales de aplicación, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora de los tributos."*

Agencia Tributaria Valenciana

Se indica que en el apartado 4 del artículo 79 debería hacerse referencia al artículo 106 del vigente Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, y no al artículo 144, ya que el Real Decreto 1684/1990, de 20 de diciembre, que se encuentra derogado.

Se ha tenido en cuenta esta observación y se ha llevado a término la modificación pertinente.

Dirección General del Sector Público y Patrimonio

Esta Dirección General señala que el proyecto de decreto analizado contiene distintos artículos y disposiciones que inciden en las funciones, facultades y estructura organizativa de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA), entidad pública empresarial de las previstas en el artículo 155.3 de la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de la Generalitat, de hacienda pública, del sector público instrumental y de subvenciones.

Por ello, recuerda que en virtud del art. 9 del Decreto 171/2020, de 30 de octubre, del Consell, de aprobación del Reglamento orgánico y funcional de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico, una vez elaborado el borrador definitivo del texto normativo, la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, a través de su subsecretaría, deberá solicitar la emisión del informe previo y preceptivo a que se refiere el artículo 107 de la Ley 5/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat, que fue modificado por el artículo 127 de la Ley 7/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat, Dirección General de Presupuestos. A la solicitud referida en el apartado anterior, deberá acompañarse aquella otra documentación (informes justificativos,

memorias, etc.), que permita una mejor comprensión y análisis del texto normativo propuesto, especialmente en todo aquello que afecte a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA).

El Proyecto de Decreto será remitido nuevamente a la DG de Sector Público y Patrimonio para su informe.

Dirección General de Presupuestos

La Dirección General de Presupuestos señala que en el título sexto del decreto, relativo al régimen jurídico del patrimonio de promoción pública y del patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat, concretamente en su capítulo II, artículos 48 y 49, sería conveniente hacer una referencia expresa al régimen aplicable al pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que recaiga sobre los inmuebles que formen parte del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

En consonancia, se ha añadido al texto final del Decreto una mención a lo arriba mencionado, indicando el artículo 48.2 lo siguiente: *“La EVHA tramitará y resolverá los procedimientos de cambios de titularidad en contratos, subrogaciones, requerimientos de subrogación, bonificaciones económicas, subvenciones personales y cualquier otra ayuda que reglamentariamente se establezca, cambio de régimen en contratos, elaboración de estudios económicos, amortizaciones anticipadas, confección de estatutos y constitución de Juntas de Administración y comunidades de propietarios y propietarias, incremento de rentas y revisión de contratos de alquiler a su finalización, reparaciones, aplazamiento de deudas, impagos y toda clase de incidencias que puedan presentarse en la contratación y administración de los inmuebles de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat, así como el abono del Impuesto de Bienes Inmuebles correspondiente a los inmuebles del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.”*

Asimismo, recuerda la Dirección General que la valoración correspondiente de la incidencia presupuestaria de la norma la efectuará la dirección general en el momento de emisión del informe previsto en el artículo 26.1 de la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de la Generalitat, de hacienda pública, del sector público instrumental y de subvenciones, que debe solicitarse y aportarse a la correspondiente Memoria Económica.

Se tienen pues en cuenta la totalidad de las observaciones que se han llevado a cabo por las Consellerias que han emitido alegaciones en relación con el borrador del texto del proyecto de texto normativo, y se han incorporado al texto definitivo del decreto de regulación del reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat.

Valencia, en la fecha de la firma electrónica

La directora general de Vivienda y Regeneración Urbana