



fereco

FEDERACIÓN REGIONAL  
DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS  
DE CASTILLA-LA MANCHA

**CONSEJERÍA DE FOMENTO**

**Dirección General de Vivienda y Urbanismo**

**Paseo Cristo de la Vega, s/n**

**45071 TOLEDO**

Castilla-La Mancha, Dirección General

Castilla-La Mancha, Dirección General

18 NOV 2016

18 NOV 2016

17 NOV 2016	
SALIDA Nº	ENTRADA Nº
	3444327

Toledo, 17 de noviembre de 2016

La **FEDERACIÓN REGIONAL DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS DE CASTILLA LA MANCHA (FERECO)**, con domicilio en C/ Reino Unido, 3 3ª planta - 45005 TOLEDO, como organización empresarial que integra a las cinco Asociaciones provinciales de empresarios de Construcción de la Región y a más de 800 empresas, y por tanto representativa del sector de la construcción en Castilla La Mancha, por medio del presente escrito ante esta Consejería **EXPONE:**

Que ante la publicación de la **CONSULTA PÚBLICA PREVIA SOBRE PROYECTO DE DECRETO REFERIDO A LA FLEXIBILIZACIÓN DE LOS REQUISITOS DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN CASTILLA-LA MANCHA PARA TRATAR DE LOGRAR LA MÁS PLENA ADECUACIÓN A LAS ACTUALES CIRCUNSTANCIAS DEL MERCADO INMOBILIARIO DE NUESTRA REGIÓN**, como organización empresarial representativa del sector promotor y constructor en Castilla La Mancha, comparece al efecto de mostrar su total adhesión y apoyo a dicho Decreto, por los **MOTIVOS** que se expondrán a continuación:

**PRIMERO.-** Después de más de siete años de crisis, y ante una lenta pero incipiente recuperación del sector inmobiliario, se plantean una serie de problemas, medidas y/o reformas a tomar, encaminadas hacia una necesaria refundación del sector, para lograr que éste sea equilibrado, saneado y con capacidad de aportar riqueza al conjunto de la sociedad, así como contribuir a la generación de empleo.

El hecho de pasar de casi 800.000 viviendas iniciadas en 2007 a las apenas 35.000 iniciadas en 2014 en todo el territorio nacional ha supuesto una destrucción de casi 2.000.000 de empleos. El mercado inmobiliario es muy heterogéneo, y no se debe generalizar con parámetros tan estrictos como el posponer el inicio de obra nueva, y la

C/ Reino Unido, 3, 3º  
45005 - TOLEDO  
Telf.: 925 22 72 66  
Fax: 925 21 57 52  
fereco@cecam.es



# fereco

FEDERACIÓN REGIONAL  
DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS  
DE CASTILLA-LA MANCHA

actividad económica que ésta conlleva, a la absorción absoluta de todo el stock de vivienda existente. **Pero sí debemos hacer grandes esfuerzos en conseguir liberar el músculo financiero retenido que supone el stock con el objetivo de poder dedicar esos recursos a la generación de empleo y actividad, a la creación de vivienda y a cumplir la función social demandada por la misma.** Además, debemos tener en cuenta que el stock de vivienda es muy heterogéneo, que gran parte de él tardará años en absorberse, y que además está en manos de operadores (entidades financieras y SAREB), cuyo tempo para liquidar esos activos viene condicionado por las pérdidas asumibles por sus balances.

Es fundamental, por tanto, volver a reactivar el primer acceso a la vivienda, libre y protegida, tanto de la ya existente y considerada stock como de la que se pueda empezar a producir. Y cuando hablamos de producción de vivienda, englobamos la vivienda en nuevos desarrollos, pero también la rehabilitación y regeneración urbana. Igualmente, hablamos de producción de vivienda destinada a la tenencia en propiedad, pero también de producción de vivienda destinada a crear un parque de viviendas en alquiler económicamente viable. Esta normalización en la producción de viviendas supondría, según estimaciones de nuestra Asociación nacional, la creación de 500.000 puestos de trabajo en todo el territorio nacional.

**SEGUNDO.-** Por todo lo expuesto, es muy importante legislar en el ámbito de la vivienda y el urbanismo con medidas que, sin gravar al contribuyente ni a las arcas públicas, contribuyan al acceso a la vivienda de los ciudadanos, además de al desarrollo de nuevos proyectos y a la eliminación del stock.

Y todo ello, basados en una cuestión previa de vital importancia: la vivienda con protección pública ha dejado de ser una figura con atractivo para el adquirente de vivienda, por cuanto:

- **Se ha equiparado en precio a la vivienda libre.**
- **Ya no existe ningún tipo de ayuda ni incentivo, ni para la promoción; ni para la adquisición, ni para la financiación de las viviendas de protección pública.**
- **Por el contrario, se mantienen todas las limitaciones, exigencias y requisitos legales a los adquirentes de vivienda protegida: *calificación de 30 años, cumplimiento de requisitos de los adquirentes, tramitación burocrática extensa, límites a la transmisión, etc...***



fereco

FEDERACIÓN REGIONAL  
DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS  
DE CASTILLA-LA MANCHA

**Ello ha hecho que el comprador de vivienda, ante la disquisición entre adquirir una vivienda libre o protegida entre el numeroso stock existente, opte por la vivienda libre.** Con un agravante más: la legislación urbanística, a pesar de estas premisas, sigue manteniendo la reserva obligatoria para la construcción de vivienda protegida en los nuevos desarrollos de suelo.

Por ello, mucha de esta vivienda de protección pública construida en época de expansión inmobiliaria y con motivo de la reserva obligatoria, **permanece en stock y sin salida en el mercado. Desde la Federación calculamos este número en torno a 2000 viviendas en toda la región, si bien podría ser superior** debido a la dificultad para calcular estas cifras teniendo en cuenta que una gran bolsa de vivienda pertenece a entidades financieras y SAREB.

**TERCERO.-** Ante este escenario y en virtud de estos razonamientos, consideramos de **EPECIAL IMPORTANCIA Y ACIERTO LA TRAMITACIÓN DEL DECRETO EN CUESTIÓN,** por cuanto supone una de estas medidas tendente a la normalización y racionalización del escenario inmobiliario en la región.

Incidendo en el anterior razonamiento, una medida que ha supuesto un importante avance y respiro para promotores y compradores fue la posibilidad para que, de forma transitoria y debido a la coyuntura económica, **se pudieran descalificar viviendas con protección pública para poder venderlas como libres, con la consiguiente devolución de ayudas y siempre que se dieran una serie de requisitos,** siendo el principal que hubieran pasado 6 meses desde la calificación definitiva sin que se hubiesen vendido.

Dicho plazo finalizó el pasado 10 de abril de 2016, habiéndose demostrado dicho plazo absolutamente escaso e insuficiente, debido a que los ítems temporales para la descalificación y venta de viviendas se han alargado mucho: *tramitación administrativa, escasez de compradores, búsqueda de financiación por parte de los compradores, etc...*

Por todo ello, consideramos de especial importancia las medidas contenidas en este Decreto, dirigidas a:

- **I.- FLEXIBILIZAR CONDICIONES DE ACCESO DEL ADQUIRENTE DE VIVIENDA PROTEGIDA,** tales como la propiedad de otra vivienda o los ingresos mínimos. Todo ello, por supuesto, respetando el carácter social de estas viviendas pero desde un punto de vista más flexible y siempre por un periodo que sea transitorio en virtud de la coyuntura económica.



fereco

FEDERACIÓN REGIONAL  
DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS  
DE CASTILLA-LA MANCHA

- II.- DAR UNA SALIDA AL STOCK DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN EXCLUSIVAMENTE AUTONÓMICA, como son las Viviendas de Precio Tasado (VPT) y Viviendas de Iniciativa Público Privada (VIPI), que por su precio y configuración ha quedado como una figura de vivienda protegida prácticamente equiparada a la vivienda libre, pero con limitaciones y un amplio stock. Dicha vivienda no ha estado financiada ni regulada en el marco de los Planes Estatales de Vivienda, por lo que su regulación y flexibilización depende de las normas autonómicas, en la línea de trato diferenciado que, por ejemplo, a la hora de descalificar, le otorgaba el Plan Regional de Alquiler y Rehabilitación 2013-2016.

Reiteramos que, desde esta Federación Regional y las cinco Asociaciones provinciales que la integran, defenderemos siempre la pervivencia e importancia de la vivienda con protección pública, en la que los promotores privados hemos tenido un papel fundamental. Confirmando esta idea, a través de nuestras patronales nacionales seguimos insistiendo al Gobierno central para que en el nuevo Plan Estatal recupere ayudas e incentivos a la compra de vivienda protegida, como forma de facilitar el acceso a compradores con menos recursos financieros.

De hecho, entendemos además que la eliminación del stock de vivienda protegida puede contribuir a lograr el fin social de la misma: por un lado, se facilita a ciudadanos el acceso a esta vivienda, y por otra, se liberan recursos financieros sin salida que podrían ir destinados a la construcción de vivienda protegida en aquellos sitios donde sí sea demandada y necesaria. A ello conduce el hecho de que mientras un promotor privado no consiga liberar stock, no va a emprender nuevas promociones.

Por todo lo expuesto, **SOLICITAMOS** se tenga por presentado este escrito, se admita y en su virtud sean tenidas en cuenta las medidas expuestas a lo largo de este escrito, que no hacen sino ratificar y apoyar la medida emprendida por esta Consejería con la publicación del Decreto sometido a información pública, con la seguridad de que redundará en beneficio de los ciudadanos interesados en acceder a una vivienda, así como en el interés y el desarrollo económico de nuestra región.

  
Alvaro Villaescusa Monedero  
PRESIDENTE



fereco  
FEDERACIÓN REGIONAL  
DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS  
DE CASTILLA-LA MANCHA

  
Manuel Carmona Roldán  
VICEPRESIDENTE

## María de los Llanos Martínez Collados

---

**De:** Federación Regional de Empresas Constructoras de Castilla-La Mancha - FERECO  
<fereco@cecam.es>  
**Enviado el:** viernes, 02 de diciembre de 2016 13:02  
**Para:** Dirección General de Vivienda y Urbanismo  
**CC:** Manolo Carmona  
**Asunto:** A/A DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA



Toledo, 02 de diciembre de 2016

Estimado Director General:

Como complemento al escrito presentado en fecha **17 de noviembre de 2016** por esta FEDERACIÓN REGIONAL DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS DE CASTILLA LA MANCHA al trámite **CONSULTA PÚBLICA PREVIA SOBRE PROYECTO DE DECRETO REFERIDO A LA FLEXIBILIZACIÓN DE LOS REQUISITOS DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN CASTILLA-LA MANCHA PARA TRATAR DE LOGRAR LA MÁS PLENA ADECUACIÓN A LAS ACTUALES CIRCUNSTANCIAS DEL MERCADO INMOBILIARIO DE NUESTRA REGIÓN**, debemos añadir a dichas alegaciones la siguiente:

- Contemplar la posibilidad, de cara a aligerar el importante stock de vivienda protegida presente en la región, de que **NO SE EXIJA PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS QUE EL ADQUIRENTE CONSTE COMO DEMANDANTE DE VIVIENDA EN EL REGISTRO DE VIVIENDA DE CASTILLA LA MANCHA, O BIEN QUE SE SUPRIMA EL REQUISITO DE ESTAR EMPADRONADO EN CASTILLA LA MANCHA PARA PODER INSCRIBIRSE EN ESTE REGISTRO, YA QUE ESTO IMPIDE QUE PERSONAS DE OTRAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS SE INSTALEN EN CASTILLA LA MANCHA.** Consideramos que la obligatoriedad de empadronarse y residir habitualmente en la vivienda, una vez adquirida, asegura perfectamente la radicación en nuestro territorio de los adquirentes, permitiendo a su vez la adquisición por parte de residentes en otras Comunidades Autónomas limítrofes que pudieran estar interesados en adquirir una vivienda en nuestra región, con los efectos beneficiosos a nivel social y económico que ello conlleva.

Agradeciendo de antemano su interés, reciba un cordial saludo.

FERECO

