



Castilla-La Mancha

COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA

Dirección General de Vivienda y Urbanismo

Consejería de Fomento

Paseo Cristo de la Vega s/n, 45071 Toledo

Luis Felipe García Nieto, Secretario de la Comisión Regional de la Vivienda, certifica que:

Según consta en el acta de la sesión celebrada en Toledo el día 31 de marzo de 2017, se adoptó el siguiente acuerdo:

"Informar por unanimidad, favorablemente, el proyecto de decreto de medidas para facilitar el acceso a viviendas sujetas algún tipo de protección pública."

Esta certificación se emite con anterioridad a la aprobación del acta quedando constancia expresa de dicha circunstancia.

Y para que surta los efectos correspondientes, se expide la presente en Toledo a tres de abril de dos mil diecisiete.

EL SECRETARIO

Fdo.: Luis Felipe García Nieto.



Vº Bº
EL VICEPRESIDENTE
DE LA COMISIÓN

Fdo.: José Antonio Carrillo Morente.



Castilla-La Mancha

COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA
Dirección General de Vivienda y Urbanismo
Consejería de Fomento
Paseo Cristo de la Vega s/n, 45071 Toledo

ACTA DE LA REUNION CELEBRADA EL 31 DE MARZO DE 2016

ASISTENTES

Miembros:

Vicepresidente:

Ilmo. Sr. D. José Antonio Carrillo Morente, Director General de Vivienda y Urbanismo.

Vocales:

D. Eloy Rodríguez Barrena, Asesor Técnico en Inversiones y Fondos Europeos, en representación de la Dirección General de Presupuestos.

D^a. Teresa Cabañas Cabañas, Jefa de Servicio de Régimen Local y Procesos Electorales, en representación de la Viceconsejería de Administración Local y Coordinación Administrativa.

D^a. Rosa Pérez Utrilla, Coordinadora de Integración Social, en representación de la Dirección General de Acción Social y Cooperación.

D^a. Elena Carrasco Valera, Directora General de Programas de Empleo.

D^a. Angela Novillo Novillo, Jefa de Sección, en representación de la Dirección General de Salud Pública y Consumo.

D. Saturnino Gómez Redondo-Martín, en representación de las Asociaciones Empresariales vinculadas al sector de la promoción-construcción de ámbito regional.

D. Manuel Carmona Roldán en representación de las Asociaciones Empresariales vinculadas al sector de la promoción-construcción de ámbito regional.

D. Fernando Mendozar Carpio, en representación de las Asociaciones de Vecinos, designado por la Confederación Regional de Vecinos.

D. José Antonio Martínez Lamata, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

D. Serapio Cabañas Páez, representante del Consejo de Colegios Oficiales de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Castilla-La Mancha

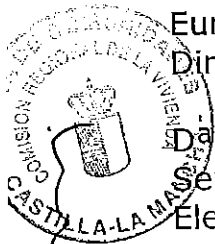
Secretario: D. Luis Felipe García Nieto, como Secretario de la Comisión Regional de la Vivienda.

No miembros:

Asisten a la reunión por invitación de la Presidencia, con voz pero sin voto:

D. Francisco Javier García Mas, en representación del Decanato del Colegio de Notarios de Castilla-La Mancha.

D. Tomás Saura Aparici, Coordinador de Vivienda de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.





Castilla-La Mancha

COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA

Dirección General de Vivienda y Urbanismo

Consejería de Fomento

Paseo Cristo de la Vega s/n, 45071 Toledo

En Toledo, a las doce horas y treinta cinco minutos del día 31 de marzo de 2017, en la Sala de Juntas de la Consejería de Fomento, se reúne, en sesión extraordinaria por petición de la Presidencia y en segunda convocatoria, la Comisión Regional de la Vivienda, con asistencia de las personas relacionadas ut supra. Se comprueba por parte del Secretario de la Comisión Regional de la Vivienda la asistencia del quórum necesario para la celebración de la reunión, en conformidad con el artículo 34.2 del Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida.

En primer lugar, el Sr. Carrillo Morente, que preside la reunión en sustitución de la Consejera de Fomento, que excusa su presencia, presenta al nuevo secretario de la Comisión Regional de la Vivienda y agradece el trabajo del anterior Secretario Don Juan Carlos Paniagua Martínez. Asimismo, agradece la presencia de los miembros asistentes a la Comisión, y en especial, como invitado, al representante del Decanato del Colegio Notarial de Castilla-La Mancha, Don Francisco-Javier García Mas, notario de Tarancón.

Punto 1º. Lectura y a probación, si procede, del acta de la sesión anterior celebrada el 1 de febrero de 2017.

El Vicepresidente de la Comisión indica si hay alguna observación al contenido del acta de la última reunión celebrada el 1 de febrero de 2017.

Todos los miembros presentes con derecho a voto dan su aprobación por lo que queda aprobada, por unanimidad, el acta de la Comisión Regional de la Vivienda celebrada el 1 de febrero de 2017.

2º. Trámite de consulta del proyecto de decreto de medidas para facilitar el acceso a viviendas sujetas algún tipo de protección pública.

El Sr. Carrillo Morente, da la palabra al Sr. Saura Aparici para que exponga las líneas maestras del texto que se trae a debate de la Comisión, antes de indicar las observaciones presentadas al texto tanto por FERECO y el Colegio Notarial de Castilla-La Mancha como por el



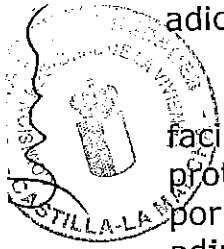
Castilla-La Mancha

COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA
Dirección General de Vivienda y Urbanismo
Consejería de Fomento
Paseo Cristo de la Vega s/n, 45071 Toledo

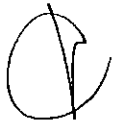
Servicio de Vivienda de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Toledo.

El representante de la Confederación Regional de Asociaciones de Vecinos, CAVE, anuncia que aportará en la sesión, y por escrito, observaciones al Decreto en nombre de ésta.

El Sr. Saura Aparici empieza su intervención señalando que el proyecto de decreto consta de tres artículos, tres disposiciones adicionales, una disposición derogatoria y cinco disposiciones finales.



Indica que el artículo primero regula su objeto que no es otro que facilitar la adquisición, en primera transmisión, de viviendas de protección pública existentes en Castilla-La Mancha que estén vacantes por falta de comprador, una vez agotados los procedimientos de adjudicación establecidos en la legislación vigente.



Continúa señalando que el artículo segundo fija el ámbito de aplicación del decreto y los requisitos que han de concurrir en las viviendas objeto del mismo para que puedan beneficiarse de sus medidas y por último, el artículo tercero fija 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 en ciertos supuestos y motivos de traslado de domicilio por causa justificada.

Sobre los ingresos máximos para las viviendas de protección oficial en régimen general sería 6,5 veces el IPREM, que a día de hoy serían unos 48.400 euros, y para las viviendas de protección oficial en régimen concertado serían, 7,5 veces el IPREM que vienen a ser 55.900 euros.

Sigue con una explicación de las disposiciones adicionales del proyecto de Decreto y de la disposición derogatoria. La disposición adicional primera establece cuál es el régimen jurídico aplicable a las viviendas protegidas en lo no regulado por el presente decreto.

Sobre la disposición adicional segunda señala que regula la forma en que, con carácter temporal y en ciertos supuestos, bajo control de la Administración, los promotores pueden solicitar la descalificación de aquellas viviendas calificadas como protegidas bajo la denominación de algún tipo de protección exclusivamente autonómico y que no hayan



Castilla-La Mancha

COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA

Dirección General de Vivienda y Urbanismo

Consejería de Fomento

Paseo Cristo de la Vega s/n, 45071 Toledo

encontrado comprador, condicionándose en todo caso dicha descalificación a la devolución de las ayudas públicas recibidas.

En la disposición adicional tercera se establece el marco jurídico para una posible cesión temporal de la gestión de viviendas protegidas para venta que sean titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o de las empresas que pertenezcan al sector público regional, a Administraciones, organismos públicos y entidades sin ánimo de lucro. El régimen de ocupación de estas viviendas, en cuanto esté vigente la cesión, será el del alquiler protegido.

La disposición derogatoria única deroga las disposiciones transitorias tercera y cuarta del Decreto 3/2004, 20 de enero, de régimen jurídico de las viviendas con protección pública, relativas al ejercicio del derecho de opción de compra a favor de inquilino, dado que los precios finales resultaban elevados tras la supresión de la disposición adicional sexta del Decreto 3/2004, de 20 de enero, mediante disposición derogatoria contenida en el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, la cual contenía ciertas modulaciones en el precio final de venta.


Ya sobre la disposición final primera, indica el Sr. Saura que se modifica el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de régimen jurídico de las viviendas con protección pública, en cuatro aspectos: por un lado, extiende el régimen de protección pública a viviendas que no nacieron bajo el mismo, pero que se han incorporado al patrimonio de la administración regional, en concreto al patrimonio gestionado por la Consejería de Fomento, incrementando con ello el parque público de viviendas con la finalidad de destinarlas a favor de colectivos especialmente vulnerables; por otro lado, se 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; y además, se 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 último, se añade una nueva disposición adicional novena en el Decreto 3/2004, de 20 de enero, y que viene a completar la regulación que queda derogada con la disposición




Castilla-La Mancha

COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA
Dirección General de Vivienda y Urbanismo
Consejería de Fomento
Paseo Cristo de la Vega s/n. 45071 Toledo

derogatoria, 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, con nuevas condiciones que resultan muy favorables para todas aquellas personas que estén interesadas.



Sobre la disposición final segunda, el Sr. Saura indica que 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, establezcan criterios previos a su adjudicación a fin de asegurar la mayor adecuación al recurso habitacional y a su entorno.



Por su parte, continua el Sr. Saura, la disposición final tercera modifica el Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida, mediante la innovación de la letra c) de su artículo 9, precepto que regula los requisitos de inscripción en el Registro de demandantes de vivienda con protección pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. En concreto, se exime de la exigencia del empadronamiento previo en algún municipio de esta Región del demandante cuando pretenda éste la adjudicación de alguna vivienda sujeta a protección pública y de promoción privada; manteniéndose esta exigencia en el caso de que dicha solicitud se refiera a una vivienda de iniciativa pública regional.

Finaliza su intervención, indicando que en la disposición final cuarta se prevé la posibilidad de prórroga de la vigencia del mismo, respecto de las disposiciones que tengan limitada ésta y en la disposición final quinta regula su entrada en vigor.

A continuación, el Vicepresidente de la Comisión otorga la palabra al Sr. Carmona Roldán, representante de la Federación de Representantes de Empresas Constructoras (FERECO).

El Sr. Carmona Roldán, comienza su intervención realizando una observación de carácter general, de forma que su organización respalda



Castilla-La Mancha

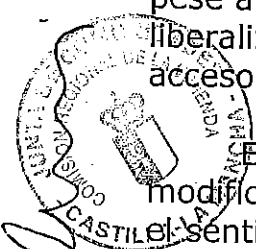
COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA

Dirección General de Vivienda y Urbanismo


Consejería de Fomento

Paseo Cristo de la Vega s/n, 45071 Toledo

la regulación prevista en el proyecto de decreto y cuya principal misión es eliminar el stock de viviendas protegidas que hay en la región, para las cuales se eliminó en su día cualquier tipo de ayudas para acceder a su venta y por el contrario se han mantenido todos los requisitos para su acceso que siguen siendo muy restrictivos. La realidad -indica- es que, por tales circunstancias, los compradores prefieren la vivienda libre allí pese a haber oferta de vivienda protegida. Con esta norma no se trata de liberalizar la vivienda protegida sino de flexibilizar los requisitos de acceso a la misma de un modo transitorio.



El Sr. Carmona Roldán finaliza su intervención solicitando la modificación del apartado primero de la disposición adicional segunda, en el sentido de ampliar de seis meses a un año, la medida excepcional que se recoge en dicha disposición referida a la descalificación de viviendas protegidas y que vendría muy bien para dar salida al stock de viviendas que existen sin vender, especialmente de las VPP y de las VIPP.



El Sr. Vicepresidente señala que no ve objeción alguna en considerar la alegación de FERECO para ampliar la vigencia de la disposición adicional segunda en un año y que además resultaría congruente con la vigencia temporal del artículo 3 del proyecto de decreto.

A continuación, el Sr. Vicepresidente otorga la palabra al Sr. Mendozar Carpio, representante de la Confederación Regional de Asociaciones de Vecinos, CAVE.

El Sr. Mendozar Carpio comienza su intervención indicando que el segundo párrafo del preámbulo parece tratar la crisis de la vivienda protegida más como un problema coyuntural que estructural, cuando en realidad es más bien al contrario. La idea principal de este decreto, continúa, es primar a la salida del stock de viviendas protegidas que actualmente se encuentran sin vender, echando en falta otro tipo de medidas para facilitar el acceso a la vivienda a las familias más desfavorables, y más si tenemos en cuenta que el precio de la vivienda en alquiler se está disparando, indica, dificultando a muchas familias el acceso a este tipo de mercado.

Entiende que debe haber un error en la redacción de la letra a) del apartado segundo de la disposición final primera, al regular el paso de un contrato de compraventa con precio aplazado sobre una vivienda de protección oficial a un contrato de alquiler, y se pregunta qué pasará con la hipoteca que tiene el propietario de la vivienda al cual se le ha




Castilla-La Mancha


COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA
Dirección General de Vivienda y Urbanismo
Consejería de Fomento
Paseo Cristo de la Vega s/n. 45071 Toledo

adjudicado una vivienda. No obstante, señala que, como ha anunciado, su organización realizará por escrito una serie de observaciones al texto del proyecto de decreto que presenta; escrito que se incorporará al presente acta.

Finaliza el Sr. Mendozar Carpio valorando la disposición final segunda considerando correcta la intervención previa de las Comisiones Provinciales de Vivienda pero remarca que si ya existe un informe de los servicios sociales no haría falta la intervención posterior de las Comisiones Provinciales de Vivienda.



El Sr. Vicepresidente indica al Sr. Mendozar Carpio que el proyecto de decreto presenta un objeto muy concreto y delimitado, y que no es otro que procurar movilizar el stock actual de viviendas protegidas en primera transmisión, adelantando que en la próxima Ley de vivienda de Castilla-La Mancha, que está culminando su fase de redacción, se va a incluir un catálogo de medidas de carácter social que incidirán en las cuestiones a las que se ha referido el Sr. Mendozar Carpio. Además se muestra de acuerdo en que el problema de la vivienda protegida es más estructural que coyuntural y que las medidas que se incorporan al proyecto tratan de solucionar una parte importante de dicho problema pero que habrán de ser seguidas por las propias de dicho texto legal. También indica que se ya se están realizando consultas y estudios sobre la posible modificación de los precios de la vivienda protegida para acercarlos a la realidad del momento.



Sobre el posible error existente en la letra a) del apartado segundo de la disposición final primera, señala el Sr. Vicepresidente que el precepto se refiere a las viviendas de compraventa de pago aplazado, las cuales no tienen hipoteca constituida sino que se trata de un acceso diferido a la propiedad formando parte, hasta que se culmine dicho proceso, del patrimonio de la Junta de Comunidades, por cuanto la transmisión de estas viviendas se encuentra aún sin perfeccionar. La inclusión de esta medida ha sido demandada por personas que se encuentran en dicha situación y se muestra seguro de que la disposición tendrá efectos prácticos, asimilando la compraventa existente a un alquiler. Tras ello agradece el Sr. Vicepresidente a la Confederación de Vecinos sus aportaciones.

Aprovecha el Sr. Vicepresidente la ocasión para comentar cuatro aportaciones al texto del proyecto del decreto realizadas tres de ellas desde el Colegio Notarial de Castilla-La Mancha y una por el Servicio de



Castilla-La Mancha

COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA
Dirección General de Vivienda y Urbanismo
Consejería de Fomento
Paseo Cristo de la Vega s/n, 45071 Toledo

Vivienda de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Toledo.

La primera de ellas, relativa al artículo 2.1.a) que propone el Colegio Notarial, con el siguiente texto: *"Que hayan quedado sin adjudicar o vacantes tras haberse sometido a un procedimiento administrativo de selección de adquirentes o adjudicatarios. Si la selección del adjudicatario fuera por medios privados, se deberá acreditar, por cualquier medio admisible en derecho, que ha existido oferta de venta de las viviendas y el resultado de la misma, durante al menos un período de seis meses desde la calificación definitiva de las mismas".* Se añade *"y el resultado de las mismas"*.

La segunda de ellas, también propuesta por el Colegio Notarial, relativa al artículo 2.2, lo hace en el sentido de una mejora por razones de redacción. El texto propuesto es:

"2. Observados los requisitos previstos en el apartado anterior, los promotores propietarios de las mismas podrán, previa autorización de la persona titular de la Dirección Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, acogerse a las excepciones previstas en el artículo siguiente."

La tercera de ellas, propuesta igualmente por el Colegio Notarial, relativa al apartado Tres de la disposición final primera, que añade un segundo párrafo al apartado 1 del artículo 25 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, para incluir el supuesto de la extinción del condominio, quedando dicho precepto con la siguiente redacción:

"A los efectos del presente artículo no se considerará transmisión de vivienda el supuesto de aportación de ésta a la sociedad conyugal, y tampoco cuando como consecuencia de la extinción del condominio o de la nulidad, separación o divorcio del matrimonio o, en su caso, de la ruptura de situaciones de análoga relación de afectividad, una las personas titulares consolide la plena titularidad de la vivienda." Se añade "de la extinción del condominio o" para regular situaciones, por ejemplo, de cotitularidad por herencia sobre viviendas sujetas a protección pública, que puedan ser dificultar el efectivo disfrute de ellas cuando dicha cotitularidad se refiera a una pluralidad de unidades familiares, una por cada coheredero.

Por último, desde el Servicio de Vivienda de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Toledo, se propone una redacción



Castilla-La Mancha

COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA
Dirección General de Vivienda y Urbanismo
Consejería de Fomento
Paseo Cristo de la Vega s/n, 45071 Toledo

alternativa al apartado cuarto de la disposición final segunda. La redacción propuesta es la siguiente y obedece a la necesaria intervención en la fase de informe a que se refiere aquel de los Servicios de Vivienda correspondientes:

"Las Comisiones Provinciales de Vivienda podrán establecer para cada adjudicación los criterios de determinación de cupos de viviendas destinadas a colectivos de atención preferente previstos en el presente artículo. Para ello se tendrá en consideración el informe previo del Servicio de Vivienda correspondiente, el cual, entre otros extremos, se referirá tanto a las características físicas, sociales y económicas de las viviendas a adjudicar y su entorno como a las propias de los posibles adjudicatarios de éstas".

A continuación el Sr. Vicepresidente otorga la palabra a la Sra. Pérez Utrilla, representante de la Dirección General de Acción Social y Cooperación de la Consejería de Bienestar Social.

La Sra. Pérez Utrilla comienza su intervención indicando que a su juicio el apartado tercero de la disposición final segunda podría suprimirse dado que lo previsto en el mismo es reiterativo de lo regulado en la propia disposición adicional y se pregunta en qué momento del procedimiento debe aportarse el informe social y cómo conocen las comisiones provinciales de vivienda que hay familias con problemas o que una persona pertenece a un colectivo preferente, señalando que debería existir un protocolo de actuación que recogiera este tipo de supuestos.

El Sr. Vicepresidente expone que, en primer lugar, que lo establecido en el apartado tercero de la disposición final segunda complementa, y no reitera, a lo recogido en la propia disposición, dado que se trata de situaciones diferentes. Asimismo, está de acuerdo en que debería existir un protocolo de actuación con los servicios sociales y que actualmente existe una actuación coordinada para este tipo de supuestos entre la Consejería de Fomento, el Instituto de la Mujer y los correspondientes servicios sociales en el seno de las Comisiones Provinciales de Vivienda, e invita a la Consejería de Bienestar Social a seguir avanzando conjuntamente en este tema.

El Sr. Saura toma la palabra y apunta que el procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública es un procedimiento reglado y que el artículo 29 bis del Decreto 109/2008, de 28 de julio, se constituye como una vía especial respecto a aquel.



Castilla-La Mancha

COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA

Dirección General de Vivienda y Urbanismo

Consejería de Fomento

Paseo Cristo de la Vega s/n, 45071 Toledo

A continuación el Sr. Vicepresidente otorga la palabra a la Sra. Novillo Novillo, representante de la Dirección General de Salud Pública y Consumo de la Consejería de Sanidad.

La Sra. Novillo toma la palabra para preguntar por qué no se incluye entre el colectivo de atención preferente a los jóvenes a fin de facilitarles el acceso a una vivienda.

El Sr. Saura interviene para indicar que el colectivo de jóvenes no encaja como tal en las concretas medidas previstas en este proyecto de decreto, dado que no se trata de un colectivo vulnerable por sí en los términos recogidos en el mismo.

A continuación el Sr. Vicepresidente otorga la palabra a la Sra. Carrasco Valera, Directora General de Programas de Empleo, de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo.

La Sra. Carrasco Valera interviene para indicar que para ejecutar el Plan de Empleo cuentan con los servicios sociales quienes les indican qué personas se encuentran o se pueden encontrar en colectivos desfavorecidos, por lo que ya hay un "camino recorrido" que puede ser aprovechable para determinar qué personas se pueden encontrar en los colectivos de atención preferente que se determinan en la disposición final segunda del proyecto de decreto.

El Sr. Vicepresidente agradece el ofrecimiento de la Directora General de Programas de Empleo y reconoce que sin duda será un instrumento aprovechable para el tipo de situaciones previstas en la disposición final segunda, disposición que, como otras del decreto, indica, tienen como instrumento de referencia el Plan Integral de Garantías Ciudadanas de Castilla-La Mancha, actualmente en implementación.

A continuación el Sr. Vicepresidente somete a votación el texto del proyecto del decreto con las incorporaciones abordadas en la presente sesión y de acuerdo a los términos de ésta. Todos los miembros presentes con derecho a voto dan su aprobación por unanimidad, por lo que se informa con carácter favorable, el proyecto de decreto de medidas para facilitar el acceso a viviendas sujetas algún tipo de protección pública.



Castilla-La Mancha

COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA
Dirección General de Vivienda y Urbanismo
Consejería de Fomento
Paseo Crislo de la Vega s/n, 45071 Toledo

3º Ruegos y preguntas.

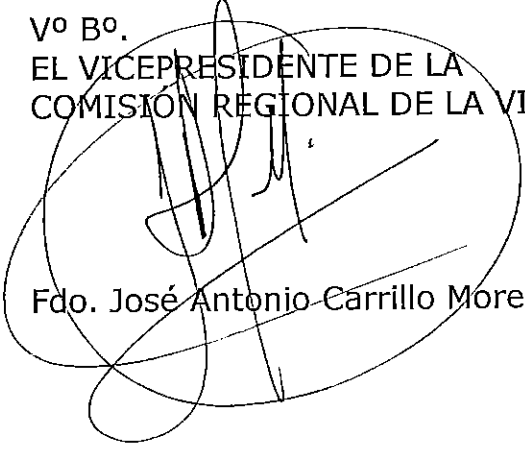
No se han planteado ni ruegos ni preguntas, si bien este punto, el Vicepresidente, anuncia que es intención de la Consejería de Fomento sacar a licitación la venta de suelo del patrimonio público para destinarlo a la construcción de vivienda protegida, de modo que haya también un retorno para el patrimonio público, dado que la contraprestación de dicha venta sería parte en dinero y parte en vivienda.

La sesión se levanta a las 13:47 horas dándose por finalizada.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

Fdo. Luis Felipe García Nieto.

Vº Bº.
EL VICEPRESIDENTE DE LA
COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA


Fdo. José Antonio Carrillo Morente.

A la Presidencia de la Comisión Regional de la Vivienda.

**PROYECTO DE DECRETO DE MEDIDAS PARA FACILITAR EL ACCESO A VIVIENDAS
(PROTECCIÓN PÚBLICA)-**

CONSIDERACIONES AL MISMO:

Tal y como se detalla en el segundo párrafo de preámbulo del proyecto de decreto:

Hoy día 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 sobremanera 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 nuestra Comunidad Autónoma.

El problema no es coyuntural, es estructural desde hace una década y motivado por la equiparación de precios entre la vivienda protegida y la del mercado libre. Ello unido a la eliminación de la subsidiación, los créditos concertados y otras medidas de acceso a la vivienda con protección pública, han provocado el exceso de stock de vivienda sin salida fácil...

El proyecto de decreto tiene en sí la puesta en servicio del Artículo 3, para lo cual se dictan las correspondientes disposiciones para/con fines diferenciadores:

PREFERENTEMENTE:

1. Trata de dar salida al stock de viviendas protegidas de promotores propietarios en el corto plazo, con la recalificación de las viviendas y a la venta libre de dichas viviendas, ampliando el poder adquisitivo del posible comprador 6,5 – 7,5 IPREM (entre 50 y 56 mil euros de ingresos), y dejando vías de escape a posibles compradores con una primera vivienda, como es el caso del apartado 2º del citado Artículo 3.

DE FORMA AUXILIAR:

2. Dictar una serie de normas que permitan actuar a la administración en la gestión de su patrimonio de viviendas, acorde a los nuevos tiempos y a necesidades habitacionales, (que requerirán algún tipo de reglamento que las desarrolle y complemente), como son:

La Disposición adicional tercera: Cesión de la gestión de las viviendas... (El apartado 1).

3. **Disposición final primera:** Favorecer el acceso a la vivienda (viviendas en propiedad o en alquiler sobre vivienda de promoción pública promovido por la JCCM) a las personas que disfrutan de uno u otro contrato y que les permita cambiar de situación, (alquiler→propiedad, propiedad→alquiler).

a) De alquiler a compra: **(Apartado 1. a) puntos 1 y 2)** El precio de la compraventa se fija al precio máximo de referencia. Con el fin de favorecer la adquisición, se propone otra escala redistributiva:

Entre 5 y 9 años: 75% // entre 10 y 15 años: 70% y superiores a 15 años el 60 %.

De propiedad a alquiler: (Apartado 2): desarrollar más detalladamente lo del contrato de compraventa con precio aplazado, (puede crear confusión interpretativa, ya que el precio aplazado tiene muchas variables).

4. **Disposición final segunda. Modificación del Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha**
Nos parece correcta la intervención de las comisiones provinciales de Vivienda, si bien el apartado c) del punto 2. tendría que no ser necesario esta circunstancia a cualquier colectivo si se cuenta con un informe favorable de los Servicios Sociales de Atención Primaria.

Es imprescindible el potenciar las comisiones regionales de vivienda y salir de la inercia de limitar a las mismas a meras concededoras de los sorteos y convocatorias de adjudicaciones de viviendas de protección oficial...

POR TODO ELLO:

El **proyecto de Decreto**, más parece estar pensado en dar salida al exceso de stock de viviendas sin vender, facilitando claramente esta situación.

No consideramos acertado la inclusión del apartado 2º del Artículo 3, (Cuando el valor de la vivienda libre o del derecho sobre la misma...). Dadas las actuales circunstancias de equiparación de precios entre vivienda libre y protegida, prácticamente todos los propietarios de vivienda libre podrán acceder a una segunda vivienda...

El **proyecto de Decreto** adolece de no tratar en profundidad el problema de la vivienda de las personas en exclusión social, o en itinerario de inclusión: ¿qué nº de viviendas estamos estimando para disponer para estos colectivos..?

Intuimos que en la **Disposición final primera del Proyecto de Decreto** (Uno. Se añade un apartado 5 al artículo 2 del Decreto 3/2004 de 20 de enero), se tiene la intención de disponibilidad de viviendas destinadas a colectivos vulnerables y con menores recursos, pero no sabemos si esta disponibilidad es real o simplemente son intenciones...

Las emergencias habitacionales ¿cómo las solucionamos?.

Las familias con rentas mínimas:

- Sin ingresos estables.(economía sumergida)
- Contratos temporales (por horas o medias jornadas)
- Subsidios por desempleo.
- Rentas de inserción.
- Ayudas sociales (IMS, AYUDAS DE EMERGENCIA, etc.)

Cómo atendemos a estos colectivos: el mercado libre no ofrece viviendas a precio razonable: los arrendamientos han subido el 40 % en los últimos meses... y con un notable descenso en la oferta de alquileres. Las garantías que se exigen (fianzas, avales, seguros...) no están al alcance de estos colectivos.

POR ÚLTIMO:

El patrimonio de viviendas que gestiona GICAMAN ¿que tratamiento tiene en el presente proyecto de Decreto?. ¿Podrá GICAMAN encuadrarse en lo descrito en la Disposición adicional Tercera y el resto de disposiciones en las que se nombra a empresas pertenecientes al sector público?

Toledo, 31 de Marzo de 2017

PROYECTO DE DECRETO INFORMADO CON CARÁCTER FAVORABLE POR LA COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA

Decreto XXX/2017, de XX/XX/2017, de medidas para facilitar el acceso a viviendas sujetas algún tipo de protección pública.

La situación del mercado inmobiliario de la Región, y en particular del que se refiere a las viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, se mantiene en el seno de una difícil coyuntura que se concreta en una falta de correlación entre la oferta y la demanda en este concreto ámbito.

Hoy día 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 sobremanera 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 nuestra Comunidad Autónoma.

Ante esta realidad, con el mandato dirigido a los poderes públicos en el artículo 47 de nuestra Constitución de promover cuantas actuaciones resulten precisas para lograr la más efectiva realización del derecho de acceso a la vivienda, se hace necesario articular 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 de dicho derecho.

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 presente decreto consta de tres artículos, tres disposiciones adicionales, una disposición derogatoria y cinco disposiciones finales.

El artículo primero regula su objeto conforme a los antecedentes ya referidos fijándolo en la adquisición, en primera transmisión, de viviendas de protección pública existentes en Castilla-La Mancha que no encuentren adquirente tras haber sido sometidas a los procedimientos al efecto establecidos en la legislación vigente.

El artículo segundo fija el ámbito de aplicación del decreto y los requisitos que han de concurrir en las viviendas objeto del mismo para que puedan beneficiarse de sus medidas.

Por último, el artículo tercero fija las condiciones de materialización de dichas medidas, limitadas en el tiempo y centradas fundamentalmente en los requisitos

PROYECTO DE DECRETO INFORMADO CON CARÁCTER FAVORABLE POR LA COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA

objetivos 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.

La disposición adicional primera establece cuál es el régimen jurídico aplicable a las viviendas protegidas en lo no regulado por el presente decreto.

La disposición adicional segunda 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.

En la disposición adicional tercera se establece el marco jurídico para una posible cesión temporal de la gestión de viviendas protegidas 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. El régimen de ocupación de estas viviendas, en cuanto esté vigente la cesión, será el del alquiler protegido.

La disposición derogatoria única deroga las disposiciones transitorias tercera y cuarta del Decreto 3/2004, 20 de enero, de régimen jurídico de las viviendas con protección pública, relativas al ejercicio del derecho de opción de compra a favor de inquilino, dado que los precios finales resultaban elevados tras la derogación de la disposición adicional sexta del Decreto 3/2004, de 20 de enero, mediante disposición derogatoria contenida en el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, la cual contenía ciertas modulaciones en el precio final de venta. Asimismo se derogan cuantas otras disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo regulado en el presente decreto.

Este decreto regula en su disposición final primera la modificación del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de régimen jurídico de las viviendas con protección pública, en cuatro aspectos: por un lado, extiende el régimen de protección pública a viviendas que no nacieron bajo el mismo, pero que se han incorporado al patrimonio de la administración regional, en concreto al patrimonio gestionado por la Consejería de Fomento, incrementando con ello el parque público de viviendas con la finalidad de destinarlas a favor de colectivos especialmente vulnerables; por otro lado, se 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; y además, se 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 último, se añade una nueva disposición adicional novena en el Decreto 3/2004, de 20 de enero, regulando dos procedimientos que implican el cambio

PROYECTO DE DECRETO INFORMADO CON CARÁCTER FAVORABLE POR LA COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA

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.

La disposición final segunda 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.

Por su parte, la disposición final tercera modifica el Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida, mediante la innovación de la letra c) de su artículo 9, precepto que regula los requisitos de inscripción en el Registro de demandantes de vivienda con protección pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. En concreto, 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.

Finalmente, el decreto establece en la disposición final cuarta la posibilidad de prórroga de la vigencia del mismo y en la disposición final quinta regula su entrada en vigor.

En virtud de cuanto antecede, a propuesta de la Consejera de Fomento, informado con carácter favorable por la Comisión Regional de Vivienda, de acuerdo con/oído el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de fecha xx de xxxx de 2017,

Dispongo:

Artículo 1. Objeto.

El presente decreto tiene por objeto facilitar la adquisición, en primera transmisión, de viviendas de protección pública, existentes en Castilla-La Mancha que estén vacantes por falta de comprador, una vez agotados los procedimientos de adjudicación establecidos en la legislación vigente en materia de vivienda protegida.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

PROYECTO DE DECRETO INFORMADO CON CARÁCTER FAVORABLE POR LA COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA

1. El presente decreto será de aplicación a las viviendas de protección pública de nueva construcción o procedentes de rehabilitación existentes en Castilla-La Mancha, independientemente del Plan de Vivienda al amparo del cual se hayan construido o rehabilitado, y hayan obtenido, o no, financiación pública, en las cuales concurren las siguientes circunstancias:

a) Que hayan quedado sin adjudicar o vacantes tras haberse sometido a un procedimiento administrativo de selección de adquirentes o adjudicatarios. Si la selección del adjudicatario fuera por medios privados, se deberá acreditar, por cualquier medio admisible en derecho, que ha existido oferta de venta de las viviendas y el resultado de la misma, durante al menos un período de seis meses desde la calificación definitiva de las mismas.

b) Que se encuentren situadas en un ámbito territorial específico en el que pueda acreditarse con datos objetivos y de manera fehaciente, que existen suficientes viviendas procedentes de la promoción libre, de similares características, tamaño y precio, terminadas en los últimos dos años, y sin vender.

2. Observados los requisitos previstos en el apartado anterior, los promotores propietarios de las mismas podrán, previa autorización de la persona titular de la Dirección Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, acogerse a las excepciones previstas en el artículo siguiente.

Artículo 3. Condiciones para el acceso o para ser titular de una vivienda con protección pública.

Excepcionalmente, durante el plazo de un año desde la publicación del presente decreto, se podrá acceder a la propiedad, en primera transmisión, de las viviendas con protección pública de nueva construcción o procedentes de rehabilitación, de acuerdo con el régimen jurídico que le sea de aplicación y cuando concurren las siguientes condiciones:

a) La unidad familiar no podrá tener ingresos para cada tipología de vivienda superiores a los que a continuación se señalan:

1º) Viviendas de Protección Oficial en régimen general: 6'5 veces IPREM.

2º) Viviendas de Protección Oficial en régimen concertado: 7'5 veces IPREM.

b) Los titulares de una única vivienda libre podrán acceder a una vivienda con protección pública, en alguno de los siguientes supuestos:

1º) En los casos de viviendas con protección pública adquiridas por los siguientes colectivos:

- Personas mayores de 65 años.
- Víctimas de violencia de género.
- Víctimas del terrorismo.
- Familias numerosas.

PROYECTO DE DECRETO INFORMADO CON CARÁCTER FAVORABLE POR LA COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA

- Familias monoparentales con hijos o hijas.
- Personas separadas o divorciadas al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.
- Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida y familias con dependientes a su cargo.

2º) Cuando el valor de la vivienda libre o del derecho sobre la misma de la persona interesada, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales:

- No exceda del 70 por 100 del precio de la vivienda de Protección Oficial que se pretende adquirir.
- No exceda del 80 por 100 en el caso de que la vivienda que se pretende adquirir haya sido calificada o declarada como protegida bajo la denominación de algún tipo de protección exclusivamente autonómico.

3º) Cuando por razones laborales, de salud o discapacidad, debidamente justificadas, la persona interesada en adquirir la vivienda protegida deba cambiar su domicilio habitual al término municipal donde esta se ubique.

Disposición adicional primera. Régimen jurídico de las viviendas protegidas.

El régimen jurídico aplicable a las viviendas protegidas, en lo no afectado por el presente decreto, será el que corresponda al Plan de Vivienda al amparo del cual se calificó la vivienda protegida y al resto de la legislación vigente en materia de vivienda protegida.

Disposición adicional segunda. Descalificación de viviendas protegidas bajo la denominación de algún tipo de protección exclusivamente autonómico.

1. Excepcionalmente durante el plazo de un año desde la publicación del presente decreto, las viviendas que hayan sido calificadas como protegidas bajo la denominación de algún tipo de protección exclusivamente autonómico, podrán ser objeto de descalificación siempre que hayan transcurrido al menos seis meses desde su calificación o declaración definitiva, y tras haberse sometido a un procedimiento de selección o adjudicación habiendo resultado desierto como mínimo en un 60% del total de las viviendas. Si no fueran de aplicación los procedimientos de adjudicación previstos en el Decreto 8/2013 de 20 de febrero, de medidas de fomento al acceso de viviendas protegidas, el promotor acreditará por cualquier medio admisible en derecho la oferta de venta de las citadas viviendas protegidas durante al menos un periodo de seis meses desde la calificación definitiva de las mismas.

2. La resolución de descalificación a que hace referencia el apartado anterior, que será emitida por la persona titular de la Dirección Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, deberá acordar la devolución, en su caso, de las ayudas percibidas y supondrá la renuncia plena por parte del titular de la vivienda al régimen jurídico de protección que viniera rigiendo a éstas así como a las consecuencias o pactos celebrados con la Administración o cualquiera de sus entes dependientes que derivaren de dicho régimen, tanto explícitos como implícitos.

PROYECTO DE DECRETO INFORMADO CON CARÁCTER FAVORABLE POR LA COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA

3. Las personas interesadas darán traslado de dichas resoluciones al Registro de la Propiedad competente, a fin de solicitar su constancia en los folios registrales de las viviendas afectadas, en la forma y con los requisitos y efectos legalmente previstos.

4. El procedimiento de descalificación se resolverá por el órgano competente en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de presentación de la solicitud. La falta de resolución expresa en el citado plazo tendrá efectos estimatorios.

Disposición adicional tercera. Cesión de la gestión de las viviendas con protección pública para venta del sector público regional.

1. La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y las empresas pertenecientes al sector público regional podrán ceder, mediante convenio y por tiempo limitado, la gestión de las viviendas protegidas para venta, de su titularidad, que hubieran resultado vacantes una vez concluido el procedimiento de adjudicación que legalmente les hubiera correspondido, a Administraciones, organismos públicos y entidades sin ánimo de lucro, con el objeto de atender las especiales necesidades de vivienda de los siguientes colectivos:

- a) Personas mayores de 65 años.
- b) Víctimas de violencia de género.
- c) Personas afectadas por situaciones catastróficas.
- d) Personas dependientes, con discapacidad oficialmente reconocida o con enfermedad grave y sus respectivas familias.
- e) Otros colectivos en situación de riesgo o exclusión social.

2. El régimen de ocupación de dichas viviendas, mientras dure su cesión, será el de alquiler protegido cuando se destinen éstas a vivienda habitual y permanente de sus ocupantes o, excepcionalmente y en otro caso, el de cesión de uso. Además podrán ubicarse en las viviendas actividades accesorias o complementarias a los fines que motivan la cesión de su gestión.

3. Las personas ocupantes de estas viviendas podrán ser titulares de otra vivienda, tanto libre como protegida.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas las disposiciones transitorias tercera y cuarta del Decreto 3/2004, 20 de enero, de régimen jurídico de las viviendas con protección pública, así como cuantas otras disposiciones de igual o inferior rango se opongan al presente decreto.

Disposición final primera. Modificación del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de régimen jurídico de las viviendas con protección pública.

Se modifica el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de régimen jurídico de las viviendas con protección pública, en los siguientes términos:

Uno. Se añade un apartado 5 al artículo 2 con la siguiente redacción:

PROYECTO DE DECRETO INFORMADO CON CARÁCTER FAVORABLE POR LA COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA

"Tendrán la consideración de vivienda protegida, y se aplicará el régimen de la vivienda de protección oficial de promoción pública, las viviendas de la Administración Regional que se hayan adscrito al patrimonio especial de vivienda y suelo regulado en el Decreto 22/1986, de 1 de abril, por el que se regulan las competencias y facultades de la Consejería de Política Territorial respecto del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de Urbanismo y Vivienda. Estas viviendas estarán preferentemente destinadas a atender a personas y familias con menores recursos o pertenecientes a colectivos especialmente vulnerables."

Dos. Se añade un apartado 5 al artículo 8 con la siguiente redacción:

"Podrá aportarse una vivienda con protección pública a un patrimonio protegido constituido conforme a lo dispuesto en Ley 41/2003, de 18 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad, sin más requisitos que la persona discapacitada en cuyo interés se realiza la aportación, fije en ella su residencia habitual y permanente".

Tres. Se añade un segundo párrafo al apartado 1 del artículo 25, con la siguiente redacción:

"A los efectos del presente artículo no se considerará transmisión de vivienda el supuesto de aportación de ésta a la sociedad conyugal, y tampoco cuando como consecuencia de la extinción del condominio o de la nulidad, separación o divorcio del matrimonio o, en su caso, de la ruptura de situaciones de análoga relación de afectividad, una las personas titulares consolide la plena titularidad de la vivienda."

Cuatro. Se añade una nueva disposición adicional novena, con la siguiente redacción:

"Disposición adicional novena. Cambio de régimen de adjudicación de las viviendas de protección oficial de promoción pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

1. Las personas titulares de un contrato de arrendamiento sobre una vivienda de protección oficial de promoción pública promovida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, incluidas sus empresas públicas, una vez transcurridos al menos 5 años desde la suscripción del contrato, podrán acceder a la propiedad de la misma mediante el ejercicio de opción de compra, en las siguientes condiciones:

a) El precio de compraventa se determinará aplicando los porcentajes siguientes al precio máximo legal de referencia que corresponda a la vivienda conforme a su calificación definitiva y área geográfica:

1) Viviendas que cuenten con una antigüedad de hasta 15 años: 80%

2) Viviendas que cuenten con una antigüedad superior a 15 años: 64%

b) Del precio de venta, se descontarán las cantidades que la personas interesada haya abonado en concepto de arrendamiento, sin que el importe descontado pueda superar el 50% del precio de venta fijado según la letra anterior.

c) El solicitante deberá estar al corriente en el pago en la renta de alquiler, incluidos los conceptos asimilados a éste.

PROYECTO DE DECRETO INFORMADO CON CARÁCTER FAVORABLE POR LA COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA

2. Las personas titulares de un contrato de compraventa con precio aplazado sobre una vivienda de protección oficial de promoción pública promovida por Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, incluidas sus empresas públicas, podrán acogerse al régimen de alquiler, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) Las personas interesadas deberán solicitar el cambio de régimen de propiedad a alquiler, asumiendo cuantos gastos pudieran generarse y justificando las causas que motivan su petición.

b) Dicha solicitud conllevará la renuncia a cuantos derechos deriven del contrato de compraventa originario y deberá ser objeto de informe social.

c) El nuevo contrato de alquiler tendrá como renta inicial en cómputo anual la que corresponda al 3% sobre el precio máximo legal de referencia de una vivienda de protección oficial en venta de la misma área geográfica, que se calculará como indica el punto 1, letra a) de esta disposición.

d) La persona interesada podrá acogerse al derecho de reducción de la renta conforme a la legislación vigente sobre vivienda protegida.

e) En ningún caso este cambio de régimen dará derecho a exigir a la Administración la devolución de todo o parte de las cantidades abonadas. No obstante, sí tendrá derecho la persona interesada a que las cantidades abonadas en régimen de compraventa se imputen a la renta equivalente que hubiera correspondido en el momento de la firma del contrato de compraventa con precio aplazado, de modo que si resultara un saldo positivo para ésta, se compensará con las rentas de alquiler futuras que se devenguen.

3. Los procedimientos regulados en la presente disposición se resolverán por la persona titular de la Dirección Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda donde radique la vivienda, en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de presentación de la solicitud, previo informe de la Comisión Provincial de Vivienda en los que se acrediten los motivos que fundamentan la solicitud. La falta de resolución expresa en el citado plazo tendrá efectos estimatorios.”

Disposición final segunda. Modificación del Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha

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, que pasa a tener la siguiente redacción:

“1. 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 confeccionarán y aprobarán periódicamente por la Comisión Provincial de Vivienda, listas de personas demandantes de vivienda de promoción pública ordenadas por antigüedad de inscripción en el Registro de demandantes, que acrediten unos rendimientos íntegros iguales o superiores a 0,5 veces el IPREM, y que no superen 2,5 veces el IPREM.

2. Se delegará en la presidencia o en la vicepresidencia de la Comisión Provincial de Vivienda la adjudicación en el momento en que se produzca cada vacante. Para ello seguirá los siguientes criterios:

PROYECTO DE DECRETO INFORMADO CON CARÁCTER FAVORABLE POR LA COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA

a) Tendrán atención preferente las mujeres víctimas de violencia de género, así como las familias que estén en situación de necesidad o exclusión social y que cuenten con un Plan de Atención Social de los Servicios Sociales de Atención Primaria, sin ser necesario límite inferior de ingresos. También lo serán los deudores hipotecarios desahuciados en procedimientos de ejecución e inmersos en procesos de intervención social.

b) Asimismo serán objeto de atención preferente las personas con movilidad reducida permanente, dependientes o las familias con dependientes a su cargo, los jóvenes y las familias numerosas.

c) Con carácter general, se exigirá el empadronamiento de más de dos años en la localidad, salvo a las mujeres víctimas de violencia de género, a personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida y familias con dependientes a su cargo. Del mismo modo, no se exigirá este requisito en el caso de que no existan solicitantes suficientes.

De las adjudicaciones así efectuadas, las Direcciones Provinciales darán cuenta a la correspondiente Comisión Provincial de Vivienda.

3. Además de los supuestos previstos en el apartado anterior, las Comisiones Provinciales de Vivienda podrán acordar la atención preferente en aquellos casos que estén debidamente fundamentados mediante un informe social que evalúe respecto a la unidad familiar del adjudicatario, al menos:

a) La necesidad de vivienda.

b) La adecuación a las características y entorno de las viviendas a cuya adjudicación pueda optar, así como al contenido y obligaciones que se deriven del régimen jurídico que rija el acceso y disfrute de éstas.

c) Las medidas que, en su caso, resulten necesarias para la integración laboral de los miembros de dicha unidad familiar.

En los supuestos de adjudicaciones por esta vía, deberá realizarse por parte de los Servicios Sociales correspondientes una labor de acompañamiento social a la unidad familiar del adjudicatario a fin de asegurar la correcta adecuación de ésta a su nuevo entorno habitacional, proponiéndose, en otro caso, a la Comisión Provincial de Vivienda la adopción de las medidas que correspondan.

4. Las Comisiones Provinciales de Vivienda podrán establecer para cada adjudicación los criterios de determinación de cupos de viviendas destinadas a colectivos de atención preferente previstos en el presente artículo. Para ello se tendrá en consideración el informe previo del Servicio de Vivienda correspondiente, el cual, entre otros extremos, se referirá tanto a las características físicas, sociales y económicas de las viviendas a adjudicar y su entorno como a las propias de los posibles adjudicatarios de éstas.

Disposición final tercera. Modificación del Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida.

Se modifica la letra c) del artículo 9 del Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida, que pasa a tener la siguiente redacción:

**PROYECTO DE DECRETO INFORMADO CON CARÁCTER FAVORABLE
POR LA COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA**

“c) Estar empadronado alguno de los miembros de la familia en algún municipio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, salvo que un convenio con otra Administración excepcione el requisito, de acuerdo con criterios de reciprocidad. No se exigirá este requisito cuando la demanda se refiera a una vivienda protegida de promoción privada.”

Disposición final cuarta. Habilitación normativa.

Por Orden de la persona titular de la Consejería de Fomento se podrá prorrogar la vigencia de las disposiciones del presente Decreto que tengan limitada ésta.

Disposición final quinta. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Dado en Toledo, a XX de XX de 2017.

El Presidente
EMILIANO GARCIA-PAGE SÁNCHEZ

La Consejera de Fomento
ELENA DE LA CRUZ MARTÍN