

Política de la Consejería de Fomento en materia de desahucios

Ponente: Juan Carlos Paniagua Martínez
Servicio de Gestión de Vivienda

- **LEGISLACIÓN BÁSICA EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA**
- **Ley 2/2002, de 7 de febrero, reguladora de modalidades de vivienda de protección pública en Castilla-La Mancha.**
- **Decreto 3/2004, de 20 de enero, de régimen jurídico de vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha.**
- **Decreto 8/2013, de 20/02/2013, de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida.**
- **Decreto 31/2013, de 06/06/2013, de aplazamiento temporal de rentas de viviendas de promoción directa de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en alquiler y otras medidas adicionales en materia de vivienda.**
- **Decreto 109/2008, de 29-07-2008, de medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha.**
- **Decretos que regulan Planes Estatales/ Regionales de vivienda.**

◉ MODO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA EN LA VIVIENDA:

> INICIATIVA PÚBLICA REGIONAL

- DIRECTA PROPIAMENTE
- DIRECTA INSTRUMENTAL (EMPRESAS PUBLICAS)
- CONCERTADA.
- CONVENIDA.

> PRIVADA

MODALIDADES DE VIVIENDAS PROTEGIDA Y TERMINOLOGÍA

- **VIVIENDA CON PROTECCIÓN OFICIAL (VPO):**
 - > **Formas de acceso:**
 - Calificada para venta.
 - Calificada para alquiler
 - Calificada para alquiler con opción de compra.
 - > **Régimen:**
 - CONCERTADO
 - GENERAL
 - ESPECIAL
 - PROMOCIÓN PÚBLICA
- **OTRAS MODALIDADES DE VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA (NO SON VPO)**
 - > **VIVIENDA DE PRECIO TASADO**
 - > **VIVIENDA DE INICIATIVA PÚBLICO-PRIVADA**

REQUISITOS PARA ACCEDER A UNA VIVIENDA PROTEGIDA

○ REQUISITOS GENERALES.

- > INGRESOS MÁXIMOS (depende de la modalidad de vivienda 5,5 IPREM –VPO RG; 2,5 IPREM- VPO RE; 6,6 VPO-RC; etc.
- > Ingresos mínimos: alquiler 0,5 IPREM; 1 IPREM (VENTA).
- > NECESIDAD ACREDITADA DE VIVIENDA.
- > INSCRIPCIÓN EN REGISTRO ADMINISTRATIVO

EL REGISTRO ADMINISTRATIVO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA

- Instancia oficial. Muy importante saber qué modalidad elegir. Hay que pagar una pequeña tasa.
- Obligación de veracidad.
- Autorización acceso a datos fiscales, catastrales, registrales que acreditan la realidad.
- Renovación, bajas, comunicación de variación de datos.
- Gestión: a través de los SSPP de la Consejería de Fomento.

Oferta de vivienda promovida por la JCCM

- ◉ DIRECTA POR LA ADMINISTRACIÓN REGIONAL (CONSEJERÍA DE FOMENTO)
- ◉ DIRECTA A TRAVÉS DE S.P.R. GICAMAN .

PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA DE INICIATIVA PÚBLICA REGIONAL

- ¿Qué procedimiento es el que se adjudica una VIPR:
 - i. **ORDINARIO**: promociones nuevas. Lista ordinaria y sorteo público, con cupos de reserva.
 - ii. **ESPECIAL** cuando hayas vacantes y agotado el procedimiento ordinario= autorización para poderlas adjudicar directamente Gicaman, **puntualización**.
 - iii. **ESPECIAL DEL ART. 29bis)** cuando se trata de viviendas del parque público de vivienda, incluidas las de empresas públicas.

EL PARQUE PÚBLICO REGIONAL DE VIVIENDA DE PROMOCIÓN PÚBLICA

- ◉ **Concepto de viviendas de promoción pública** (especialmente destinada a personas con bajas rentas y colectivos de atención preferente).
- ◉ VIVIENDAS DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO
 - > ALQUILER:
 - > VENTA APLAZADA
 - > CEDIDAS A AYUNTAMIENTOS:
- ◉ VIVIENDAS DE GICAMAN CALIFICADAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA

VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA PROMOVIDAS POR GICAMAN CALIFICADAS EN ALQUILER.

- 10 ISSO-HELLIN --- 10 ALQ
- 9 CASAS IBANEZ --- 9 ALQ.
- 12 VILLARROBLEDO – 12 ALQ.
- 16 HELLÍN – 16 ALQ.
- 60 ALBACETE – 60 ALQ.
- 34 ALMANSA – 34 ALQ.
- 49 BOLAÑOS --- 45 ALQ.
- 96 ALCAZAR SAN JUAN – 96 ALQ.
- 8 GUADALMEZ – 8 ALQ.
- 7 CABEZARRUBIAS DEL PUERTO – 7 ALQ
- 82 PUERTOLLANO – 82 ALQ
- 24 ALMAGRO – 24 ALQ
- 10 CÓZAR – 10 ALQ.
- 12 ALHAMBRA – 12 ALQ.
- 15 MIGUELTURRA– 15ALQ
- 50 LA SOLANA – 22 ALQ
- 40 MANZANARES – 40 ALQ
- 80 CUENCA –80 ALQ
- 10 BONACHE – 3 ALQ
- 10 BETETA – 10 ALQ
- 88 GUADALAJARA – 88 ALQ
- 15 PEPINO – 1 ALQ
- 35 ILLESCAS – 19 ALQ
- 16 CABAÑAS DE LA SAGRA --- 1
- 109 TOLEDO – 109 ALQ.

VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA DE LA JCCM

- ◉ 419 PROMOCIONES.
- ◉ SE HA LLEGADO A TENER MÁS DE 20.000 VIVIENDAS.
- ◉ SITUACIÓN ACTUAL AÑO 2013:
 - > 9234 VIVIENDAS
 - 5385 ALQUILER
 - 769 CEDIDAS AYUNTAMIENTOS
 - 2943 VENTA APLAZADA

CARACTERÍSTICAS DEL PATRIMONIO PÚBLICO DE VIVIENDA

- Es un patrimonio que se gestiona como bienes patrimoniales (gestión empresarial). No son DOMINIO PÚBLICO.

○ Sin ánimo de lucro:

- > Valor aproximado (inversión): 190 Mill €.
- > Gastos reposición: 800.000 € anuales (se reparan más de 300 unidades anuales).
- > Gastos de IBI/TASAS: 1.300.000 €
- > Facturación por alquileres: 550.000 € x 12 meses = 6.600.000 €
- > Gastos de administración: 1.500.000 € (sin incluir estructura administrativa)
- > INGRESOS NETOS: 6.600.000- 3600000= **3 Mi €**

Inversión en capital: 190 Mill * 2% = 3.800.000 €

- > Conclusión: aunque NO ES UN PATRIMONIO DEFICIENTE, desde el punto de vista económico, podemos apreciar que su rentabilidad comparado con el esfuerzo inversión es menor del 2%, es por lo tanto poco significativa

IMPORTANCIA SOCIAL

- ◉ La importancia del patrimonio público de vivienda es muy significativa:
 - > Ha permitido dar vivienda a unidades familiares que se encontrarían viviendo en condiciones de infravivienda, chabolismo, etc.
 - > Ha favorecido la integración de personas pertenecientes a colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.

VIVIENDA EN VENTA

- ◉ VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ACCESO DIFERIDO (RÉGIMEN HISTÓRICO).
- ◉ VIVIENDA EN RÉGIMEN DE VENTA APLAZADA (25 – 30 AÑOS).
- ◉ VIVIENDA VENDIDA CON HIPOTECA A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN.

VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER

- PRECIO MEDIO DEL ALQUILER: 70 €/ MES.
 - > 2230: MENOS DE 60 €
 - > 2303: DE 60 A 120 €.
 - > 336: DE 120-180 €
 - > 23: ENTRE 180-240 (VIVIENDAS REPARADAS COMPLETAMENTE NUEVAS).

Conclusión. Es un precio muy atractivo inferior en más del 50% al precio de mercado.

VPP en alquiler

- Rotación: 300 – 500 viviendas al año. Existe una tendencia natural a permanecer en la vivienda, aunque legalmente el contrato dura 2 años, con posibilidad de prórroga.
- Morosidad: en torno al 30% tanto en venta como alquiler. Teniendo en cuenta la existencia de una deuda histórica actualmente se ha llegado a facturar lo mismo que se ingresa.
- Precio social (no Gratuidad): la vivienda no es gratuita ni conviene que lo sea. La vivienda se debe ajustar a un precio asequible respecto a la población con menos capacidad económica.

SISTEMAS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

- ◉ LA NORMATIVA DE VPO NO LO REGULA.
- ◉ Nos amparamos en la AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD, precedidos de informes de técnicos del área social:
 - > COMPROMISOS DE PAGO.
 - > EN CASO DE DEUDORES RECALCITRANTES se exige además esfuerzo especial en el pago.
 - > Siempre hay informes técnicos de asistentes sociales antes de adoptar cualquier medida.

CREACIÓN DE UNA CONCIENCIA CIUDADANA DE RESPETO A LA VIVIENDA PÚBLICA Y CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES BÁSICAS

○ VICIOS HISTÓRICOS:

- > Desarraigar la idea de vivienda que no se paga o que regala la Junta.
- > Concentración en edificios de familias provenientes de zonas chabolistas o de fuerte marginalidad social, sin acompañamiento social.
- > Falta de interés en la creación de Estatutos y Juntas de propietarios o juntas de Administración y que éstas funcionen.

Vicios históricos (continuación).

- ◉ Limitar el sentido tutelar de la Administración sobre la vivienda (arraigo de la idea paternalista del Estado).
- ◉ Pero también lo contrario... no interviniendo en las promociones de vivienda.

COMO SON NUESTRAS VIVIENDAS

AÑOS 50-60

ALBACETE PROMOCION EXP 58/401



ALBACETE PROMOCION EXP 58/401



PROMOCIONES DE LOS AÑOS 60 (ALBACETE).



EXP. 66/325 ALBACETE



FINALES DE LOS 60 (EXP. 66/3125)



AÑOS 70 (DE 325 VIVIENDAS TENEMOS
SÓLO 10 EN ALQUILER)



DESDE FINALES DE LOS 70, ESPECIALMENTE DESDE
1978
EXP 80/010 DE VILLARROBLEDO



EXP. 83/10- ALBACETE



1981- ALCÁZAR DE SAN JUAN



EXPED. 84/010- MADRIGUERAS



VIVIENDAS PROMOVIDAS POR LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA 1987- CASAS IBAÑEZ



1987- ALCOBA



VIRGEN DE LAS VIÑAS CIUDAD REAL 1988



EL MISMO GRUPO



CALIDAD DE AÑOS 90





CALIDAD DE LOS 90 (BARRIADA DE SAN MARTIN DE PORRES EN CIUDAD REAL)



AÑOS 90 ALBACETE EXP 96/10



conclusión

- ◉ Las viviendas tienen en general, especialmente las construidas por la JCCM, calidad arquitectónica.
 - > ZONAS DE MARGINALIDAD SOCIAL: son realmente problemáticas en puntos muy concretos.

PROTECCIÓN A UN NUEVO COLECTIVO DE ATENCIÓN PREFERENTE : DESAHUCIADOS EN PROCESO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

- **El Decreto 8/2013, de 20/02/2013, de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida, recoge como colectivo preferente.**
 - g) Deudores hipotecarios desahuciados en procedimientos de ejecución e inmersos en procesos de intervención Social, artículo 7.
- En este sentido el **Decreto 109/2008, de 29-07-2008, de medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha** fue modificado por el Decreto 3/2013, referido, y en su artículo 12 se indica que "se establecerá un cupo mínimo del 10% de las viviendas para deudores hipotecarios desahuciados en procedimientos de ejecución e inmersos en procesos de intervención social del Parque público regional de vivienda para alquiler." Este cupo es el cupo inicial cuando se adjudica una promoción nueva.

ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS VACANTES DE GICMAN AGOTADA EL SORTEO PÚBLICO

- AUTORIZACIÓN ADJUDICACIÓN DIRECTA POR GICAMAN.
- CREACIÓN CRITERIO DE ATENCIÓN PREFERENTE

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."

Importante procedimiento del 29 bis) de Decreto 109/2008.

- ◉ Viviendas vacantes de promoción pública de JCCM/GICAMAN.
- ◉ PREFERENCIA ABSOLUTA:
 - > 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.**

conclusión

- Se ha creado un nuevo colectivo de atención preferente “ desahuciados por ejecución hipotecaria ” , inmersos en procesos de intervención social, y sin límite de ingresos.
- Se deja abierta la puerta siempre para adjudicar una vivienda a un a persona que puntualmente lo necesita, mediante informe social sobre necesidades de vivienda e integración.
- Papel relevante de los servicios de atención o intervención social de los ayuntamientos.

NOVEDADES LEGISLATIVAS

- ◉ PRECIO SOCIAL DE VPP. 50 €.
- ◉ REFUERZO PARA LA EXISTENCIA DE COMUNIDADES EN VPP.
- ◉ INCREMENTO DE PROMOCIONES DE LA JCCM, P.EJM. PEONES CAMINEROS.
- ◉ PERMISIÓN DEL AUTORIZACIÓN A PROPIETARIOS PARA ALQUILAR UNA VPO A PRECIO DE MÓDULO CASOS SINGULARES.
- ◉ REGULACIÓN COHERENTE DE LA OPCIÓN DE COMPRA.

NOVEDADES LEGISLATIVAS

- ◉ REGULACIÓN DEL CAMBIO DE RÉGIMEN DE VIVIENDA DE VOP DE CV A ALQUILER.
- ◉ RECALIFICACIONES.
- ◉ RENOVACIONES URBANAS.
- ◉ RENOVACIÓN DE EDIFICIOS PARA ALQUILER HASTA 50 AÑOS.

OTRAS FORMAS DE ADJUDICACIÓN DE VPP

- ◉ CONVENIOS CON LOS AYUNTAMIENTOS PARA GESTIONAR GRUPOS DE VIVIENDAS.
 - > EXPERIENCIAS MALAS.
 - > EXPERIENCIAS POSITIVAS.
 - > Fundamental. Contad con equipos multidisciplinares.
 - > TRAMITACIÓN.
 - > FIRMA.

Notas de los convenios de administración

- Su objeto consiste en la cesión de la administración de grupos de viviendas sociales en alquiler.
- El ayuntamiento recauda íntegramente las cuotas de alquiler, asume casi siempre los gastos de reparación ordinaria del grupo, pago de IBI y tasas municipales.
- La ventaja fundamental de estos convenios es que permiten desarrollar directamente políticas de integración social por los Ayuntamientos.
- El inconveniente básico es que se requiere por el ayuntamiento contar con una infraestructura de gestión mínima (equipo de recaudación, operarios de mantenimiento, equipo de asistentes sociales, etc).
- Competencia: para firmarlos son competentes el titular de la Consejería de Fomento y el Alcalde, con aprobación previa del Pleno del Ayuntamiento.
- Todos los contratos pasan necesariamente por ser visados por los SSPP de Fomento.

Cesión a ENTIDADES SIN ÁNIMO DE LUCRO (CARITAS)

- ◉ Permisi3n de viviendas en precario a ENTIDADES SIN ÁNIMO DE LUCRO.
 - > Clausula de reversi3n.
 - > Pago de impuestos (IBIS, TASAS...).
 - > Visado del contrato.

CESIÓN EN PRECARIO A AYUNTAMIENTOS

- ◉ FINALIDAD: PARA POLÍTICA LOCAL DE VIVIENDA E INTEGRACIÓN O ATENCIÓN SOCIAL. SITUACIONES CATASTROFICAS O DE EMERGENCIA.
- ◉ Puntualmente, es posible que ayuntamiento soliciten directamente a la Dirección General de la Vivienda, o a través de sus SSPP, que se ceda en precario una vivienda para atender una familia en situación de extrema necesidad.

NOTAS

- ◉ En tal caso, se le autoriza al DG la cesión en precario de una VPO de promoción pública al amparo del artículo 28 del Decreto 22/1986, de 1 de abril.
- ◉ Las características de la cesión en precario:
- ◉ El primer requerimiento el Ayuntamiento debe devolver la vivienda a la Administración, sin poder alegar causa alguna.
- ◉ Se autoriza al ayuntamiento a poderla ponerla a disposición de familias con necesidad de hogar.
- ◉ El ayuntamiento asume el pago del IBI, y tasas locales.
- ◉ Generalmente se suele incluir el pago de un seguro de incendio.

REFERENCIA A LOCALES DE NEGOCIO

- ◉ CESIÓN EN PRECARIO A AYUNTAMIENTOS.
- ◉ POSIBILIDAD DE ARRENDAMIENTO DIRECTA A FAVOR DE ASOCIACIONES PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL.

--- PETICIÓN A LA DGVUPT.
CLAUSULADO.