

**SOBRE
EL PROYECTO
DE DECRETO
POR EL QUE
SE REGULA LA
ACTUACIÓN
DEL INSTITUTO DE
VIVIENDA Y SUELO
EN MATERIA DE
PROMOCIÓN PÚBLICA
DE VIVIENDA**

Sesión del Pleno de 10 de Noviembre de 2000

DICTAMEN SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA
LA ACTUACIÓN DEL INSTITUTO DE VIVIENDA Y SUELO EN MATERIA DE
PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDA

De acuerdo con las competencias atribuidas a este Consejo por la Ley 3/93, de 16 de Julio, y de conformidad con lo previsto en su Reglamento de Organización y Funcionamiento Interno, el Pleno del Consejo Económico y Social de la Región de Murcia, en su sesión celebrada el día 10 de noviembre de 2000, acuerda aprobar por unanimidad el siguiente

Dictamen

I.- ANTECEDENTES

El 28 de septiembre de 2000 tuvo entrada en el Consejo el escrito del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio en el que remite el “Proyecto de Decreto por el que se regula la actuación del Instituto de Vivienda y Suelo en materia de promoción pública de vivienda”, para la emisión del preceptivo Dictamen de este Órgano de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 3/1993, por la que se crea el Consejo Económico y Social de la Región de Murcia.

El derecho a una vivienda digna y adecuada y la obligación que tienen los poderes públicos de promover las condiciones

y establecer las normas necesarias para hacerlo efectivo es uno de los derechos fundamentales que la Constitución otorga a todos los ciudadanos españoles.

Mientras se ordenaba el proceso de transferencias a las comunidades autónomas, las actuaciones para hacer efectivo ese derecho correspondieron al Instituto Nacional de la Vivienda. Aun siendo extensa la normativa reguladora en este campo, puede citarse el Real Decreto-Ley 31/1978 y el Real Decreto 3.148/1978 que lo desarrolla como normas relevantes para definir las condiciones de promoción, financiación y acceso a la vivienda de protección oficial y de promoción pública.

El texto constitucional señala en su artículo 10.1.3ª que la competencia sobre ordenación del territorio, urbanismo y vivienda sería asumible por las Comunidades Autónomas, por lo que en correspondencia con dicha facultad el Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia, aprobado por Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, atribuye a esta Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en esas materias. A su vez, el apartado 2º añade que en el ejercicio de esa competencia corresponderá a la Región la potestad legislativa, la potestad reglamentaria y la función ejecutiva, que ejercerá respetando, en todo caso, lo dispuesto en la Constitución.

Fue el Real Decreto 1.546/1984, de 1 de agosto, el que transfirió a la Comunidad Autónoma de Murcia las funciones y servicios de la Administración del Estado en materia de Patrimonio Arquitectónico, control de la calidad de la edificación y vivienda. Posteriormente, mediante el Decreto 98/1984, de 20 de septiembre, de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas, se asumen por la misma las funciones y servicios a que hace referencia el Decreto anterior.

La competencia para la elaboración de normativa propia de vivienda en relación con la promoción pública de vivienda se ejerció con el Decreto 38/1985, de 23 de mayo, por el que se crea la Comisión Regional de Vivienda y se dicta la normativa regional de adjudicación de viviendas de promoción pública. Esta norma, vigente actualmente, es la que pretende modificar el proyecto de Decreto sometido a dictamen.

Los aspectos más destacados de la disposición actual se indican de forma resumida. Por una parte, el Decreto 38/1985 crea la denominada Comisión Regional de Vivienda. Presidida por el Director Regio-

nal de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda (de acuerdo con la denominación y estructura orgánica de aquel momento), está formada por el Jefe de Servicio de Vivienda, un representante de la Dirección Regional de Servicios Sociales, un representante de la Dirección Regional de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, dos alcaldes en representación de la Federación Regional de Municipios, dos representantes de las centrales sindicales, un representante de las organizaciones empresariales y un secretario. En caso de adjudicaciones de viviendas, se incorpora con voz y voto el alcalde del municipio afectado. Sus funciones fundamentales son las de promover la elaboración de estudios y estadísticas sobre las necesidades de viviendas o de carácter sociológico sobre sus condiciones, resolver sobre las adjudicaciones en las viviendas de promoción pública y formular propuestas de actuación.

Por otra, se definen los criterios de accesibilidad a una vivienda de promoción pública. El solicitante no podrá disponer de unos ingresos familiares superiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional. Ahora bien, dicho límite se puede superar en función del número de hijos multiplicándolo por un coeficiente corrector que es 1,1 para el caso de cuatro hijos y se alza hasta 1,5 si son diez o más. Además de esta condición, deberá acreditarse alguna de las siguientes: ocupar una vivienda con deficientes condiciones de habitabilidad, con una superficie inadecuada, carecer de una vivienda a título de propiedad, tenerla sujeta a expediente de expropiación, desahucio o similares, o habitar una casa a título de inquilino siempre que la renta sea igual o superior al 30 por ciento de los ingresos familiares. También se relacionan las causas que impiden el acceso a una vivienda de este tipo: haber sido titular de una vivienda de promoción pública que ha sido

enajenada por cualquier causa excepto una de tipo laboral u otra debidamente justificada, no acreditar ingresos suficientes para acceder a una vivienda bajo la modalidad de venta o que cualquier miembro de la unidad familiar disponga de una vivienda de segunda residencia.

Además de definir los criterios de vivienda de habitabilidad deficiente, con superficie inadecuada a la composición familiar y demás requisitos que permiten, al margen de los ingresos, la accesibilidad a estas viviendas, se regula el procedimiento de solicitud y los documentos a acompañar para justificar que se reúnen los requisitos necesarios. A su vez, dos anexos incorporan el modelo de solicitud y el baremo a emplear para clasificar y ordenar las peticiones.

Las actuaciones que la Comunidad Autónoma realiza en materia de promoción pública de vivienda suelen estar cofinanciadas por la Administración del Estado. Así lo prevé actualmente el Real Decreto 1.186/1998, de medidas de financiación de actuaciones protegidas del Plan 1998-2001, que en el ámbito de aplicación del mismo establece en su artículo 1. b) que incluye la *“cofinanciación de la promoción, bajo cualquier modalidad, de las viviendas calificadas de promoción pública”*.

En su capítulo tercero el anterior Real Decreto incluye entre las viviendas de promoción públicas las así consideradas por el R.D. 3148/1978 o en la normativa propia de la Comunidad Autónoma. En la Región, dicha definición se encuentra en la Ley 1/1999, por la que se crea el Instituto de Vivienda y Suelo, que en su artículo primero indica que será *“aquella en la que*

siendo el Instituto titular o partícipe en la misma, y encontrándose acogida o no a algún régimen de protección pública, tiene por destino colectivos específicos de interés social y las unidades familiares que por su umbral de renta no pueden acceder a una vivienda en condiciones normales de mercado”. A su vez, el mismo capítulo tercero determina los criterios para la cofinanciación por parte del Ministerio de Fomento de tales viviendas: los destinatarios no han de tener ingresos familiares superiores a 2,5 millones de pesetas o el límite impuesto por la Comunidad Autónoma, la superficie útil máxima de las viviendas no podrá exceder de 70 metros cuadrados o de 90 si la unidad familiar consta de 4 o más miembros, y cuando el destino de la vivienda sea el arrendamiento deberán permanecer en dicho régimen al menos durante diez años. La cuantía máxima de la cofinanciación estatal será del 30 por ciento del coste de la promoción cuando las viviendas se destinen a alquiler y del 20 por ciento si son para venta. Posteriormente, el Convenio suscrito el 24 de noviembre de 1998 por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Ministerio de Fomento sobre actuaciones de vivienda y suelo (Plan de Vivienda 1998-2001) concretó los porcentajes de cofinanciación, el 15 y 10 por ciento respectivamente, y el número de viviendas de promoción pública a construir con la participación financiera del Ministerio. En total serán 460 viviendas, de las cuales el 41,3% en la modalidad de arrendamiento (190) y 270 para cesión en venta. La distribución anual asignaba 100 al año 1999 (50 de cada tipo), 160 para 2000 (60 en alquiler y 100 en venta) y 200 en 2001 (80 y 120 respectivamente).

VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA TERMINADAS EN LA REGIÓN
DURANTE EL PERIODO 1993-2000

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (1)
Abanilla					13			
Alcazares (Los)					12			
Alhama de Murcia	33			9	8			
Bullas				23				
Calasparra	12							
Caravaca	19	6		10			10	
Cartagena	58							
Cehegin		24	2					
Ceuti	24							
Jumilla		6						
Lorca		35			19			
Mazarrón		17	23					
Molinade Segura					8	16		
Moratalá		10						
Murcia			36				41	51
Puerto Lumbreras			20			22		
Santomera			16					4
Torre Pacheco					18			
Totana						8	26	
Union (La)			36					
Yecla			23					
TOTAL PROMOCION PUBLICA	146	98	156	42	78	46	77	55
TOTAL PROTECCION OFICIAL	3.419	3.631	4.219	4.321	3.714	3.679	2.678	733
TOTAL VIVIENDAS TERMINADAS	8.897	9.161	9.462	9.045	9.556	11.446	10.198	3.579

(1) Hasta el mes de abril.

Fuente: Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio.

Finalmente, la tabla expuesta resume las actuaciones realizadas en materia de promoción pública de vivienda durante los últimos años, así como los datos de las viviendas terminadas de protección oficial y el total, que incluye las libres.

II.- ESTRUCTURA Y CONTENIDO

El Proyecto de Decreto por el que se regula la actuación del Instituto de Vivienda y Suelo en materia de promoción pública de vivienda consta de una exposición de motivos, once capítulos que comprenden un total de treinta y cuatro artículos, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

La exposición de motivos se inicia recordando el mandato constitucional por el que se atribuye a los poderes públicos la facultad de promover las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna, y la competencia exclusiva que a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia le asigna el artículo 10.1.2 del Estatuto de Autonomía en orden a regular todos los aspectos relacionados con la promoción pública de viviendas. Si la creación del Instituto de la Vivienda y Suelo habilitó un instrumento de gestión adecuado, la experiencia acumulada desde que se promulgó la vigente normativa en 1985 hacen necesaria una adecuación a la realidad actual.

El **capítulo primero** consta de un **único artículo** en el que se describe el ámbito del Decreto. Se aplicará a las adjudicaciones de viviendas promovidas o adquiridas por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. En lo que se refiere a los requisitos de los solicitantes de las viviendas, se aplicarán a las adjudicaciones de viviendas de este tipo promovidas por los ayuntamientos si perciben algún tipo de ayuda económica por parte de la Comunidad.

El **capítulo segundo** se denomina “De las viviendas de promoción pública” y está formado por seis artículos. El segundo describe el concepto de tales viviendas, aque-

llas destinadas a domicilio habitual y permanente cuya superficie útil no exceda, en caso de venta, de la prevista para las viviendas de protección oficial en régimen especial. En los demás regímenes de uso no se superará los 90 metros cuadrados, ampliable en 10 metros por cada miembro de la unidad familiar que exceda de cinco pero sin superar los 120 metros cuadrados. Esta superficie sólo se podrá sobrepasar en caso de rehabilitación de inmuebles primitivos. También se considerarán *“aquellos alojamientos o volúmenes habitables que con tipología específica adecuada a la demanda concreta supongan la adaptación social de las familias a los modos de vida y/o adecuación de la vivienda a los cambios sociales”*. Será promoción pública de vivienda la que lleva a cabo sin ánimo de lucro la Comunidad Autónoma a través del Instituto de la Vivienda y Suelo o mediante convenio con los Entes Locales, Organismos Autónomos y demás Entidades Públicas competentes, con la finalidad de favorecer el acceso a ellas de colectivos con dificultades especiales para obtenerla.

El **artículo tercero** señala los procedimientos para realizar las promociones: directamente por el Instituto mediante convenios con las instituciones citadas anteriormente o a través de la adquisición de viviendas de nueva construcción o usadas si cumplen los requisitos exigidas a estas viviendas. En este último caso el precio de venta al Instituto no podrá superar los valores máximos por metro cuadrado útil aplicables a estas viviendas.

El **artículo cuarto** atribuye al Director Gerente del Instituto la planificación cuatrienal de las actuaciones, que aprobará el Consejo de dicho Órgano. Las pro-

mociones incluidas en los programas aprobados llevan implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a los efectos que determina la Ley de Expropiación Forzosa.

El **artículo quinto** declara que podrán ser adjudicatarios de estas viviendas aquellos solicitantes cuyos ingresos familiares máximos corregidos sean inferiores a 1,5 veces el salario mínimo interprofesional (S.M.I.).

El **artículo sexto** regula el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil. Establece que no podrá exceder del máximo fijado para las viviendas de protección oficial en régimen especial determinado en la normativa estatal en el año de inicio del expediente de contratación de las obras, referido al área geográfica donde se ubique la promoción, sin que, por otra parte, pueda sobrepasar el coste de la promoción, en cuyo caso éste se estimará como precio máximo de venta. Para segunda o posteriores transmisiones se tomará como base el aplicado originariamente y se le aplicará un incremento del dos por ciento por cada año transcurrido, tomando como límite el establecido para la primera transmisión. Si la vivienda fuese adquirida por el Instituto de la Vivienda y Suelo el precio de venta será el de adquisición por el Instituto adicionándole los gastos de escrituración y declaración de obra nueva y división horizontal, sin superar el precio máximo fijado para las viviendas de protección oficial del año en que se formalice el contrato de compraventa.

El **artículo séptimo** determina que la renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda de promoción pública propiedad del Instituto será un porcentaje del precio de venta fijado por Orden de la Consejería competente. En consideración a las condiciones

familiares y socioeconómicas de la unidad familiar, que se regulará reglamentariamente, los arrendatarios podrán disfrutar de una minoración en dicha renta, la cual se actualizará cada tres años en relación con el IPC del último año.

El **capítulo tercero** se denomina “De los derechos de la Administración en la transmisión de viviendas de protección oficial” y consta de dos artículos. El **octavo** regula el derecho de opción de compra y en él se otorga a los promotores de viviendas de promoción pública de promoción privada la facultad de presentar, al solicitar la declaración provisional, oferta económica al Instituto para que en el plazo de un mes éste pueda ejercer la opción de compra. El Instituto sólo la podrá ejecutar en caso de reconocida urgencia en la adquisición o si hay carencia de suelo de su propiedad y limitaciones del mercado inmobiliario en la localidad donde se localicen los bienes que se pretenden adquirir.

El **artículo noveno** regula los derechos de tanteo y retracto. Determina previamente que estas viviendas sólo podrán transmitirse intervivos en segunda o sucesivas transmisiones por los propietarios cuando hayan transcurrido cinco años desde la compraventa, y siempre que se hayan abonado la totalidad de las cantidades aplazadas. En estos casos, el Instituto podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto, que se realizará por el precio máximo legalmente aplicable aun cuando el precio de la compraventa sea superior.

El **capítulo cuarto** se refiere íntegramente a través de los cuatro artículos que lo componen a la “Comisión Regional de Vivienda de Promoción Pública”. El **artículo décimo** establece la composición: Presidente, el Director Gerente del Instituto; Vicepresidente, el Director General competente en materia de Política Social; Vo-

cales, un representante de la Consejería competente en materia de Política Social, otro de la competente en materia de Vivienda, los Jefes de los Departamentos Administrativo y Técnico del Instituto, dos representantes de la Federación de Municipios, dos representantes de las Centrales Sindicales y dos representantes de la Federación de Empresarios de la Construcción; será Secretario un funcionario del Instituto licenciado en Derecho. En caso de adjudicación de viviendas se incorporará con voz pero sin voto el alcalde o persona en quien delegue del municipio donde se ubique la promoción.

El **artículo undécimo** relaciona las competencias de la Comisión: determinar el régimen de cesión de las viviendas, adjudicarlas antes de la terminación de las obras o con posterioridad en caso de segunda o ulterior ocupación o si fue adquirida por el Instituto después de concluida la obra, formular medidas para mejorar la gestión en esta materia, informar la planificación y programación, e informar sobre cuantos asuntos le sean solicitados por el Instituto o por la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio.

El **artículo duodécimo** ordena la creación de una Ponencia constituida en el seno de la Comisión y formada por el Presidente, el Jefe del Departamento Administrativo del Instituto y el Secretario a efectos de las adjudicaciones contempladas en el artículo treinta y dos.

El **artículo decimotercero** regula la relación con los Ayuntamientos. A tal fin, indica que la Comisión comunicará a los interesados la apertura del plazo de solicitudes de adjudicación y las circunstancias y estudio económico de la promoción para su exposición o publicación.

El **capítulo quinto** está formado por un artículo y se denomina “Base de Datos re-

gional de peticionarios de vivienda pública”. Dicho artículo, el **decimocuarto**, atribuye al Instituto la función de crear una base de datos de esa naturaleza, para lo cual solicitará a los ayuntamientos donde se prevea realizar actuaciones de este tipo, que facilitarán dichos datos, la apertura de un plazo de presentación de solicitudes a efectos de conocer la demanda. A estos datos les será de aplicación la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal.

El **capítulo sexto** regula los “Regímenes de disfrute de las viviendas de promoción pública” mediante cinco artículos. El **decimoquinto** los determina: alojamiento temporal, arrendamiento protegido y venta protegida.

El **artículo decimosexto** se refiere al alojamiento temporal. Bajo esta modalidad las viviendas se cederán en precario, de forma gratuita, satisfaciendo el usuario los gastos derivados del consumo y uso de los servicios, y podrán acceder a ellas los solicitantes cuyos ingresos familiares corregidos no superen 0,8 veces el S.M.I. Se les podrá exigir la participación en programas de empleo e inserción social. Por razones de integración social, los ayuntamientos podrán convenir con el Instituto la promoción y posterior adjudicación de grupos específicos para colectivos concretos, dentro de ese límite de renta.

El **artículo decimoséptimo** se refiere al arrendamiento protegido. Esta modalidad se aplicará a peticionarios cuyos ingresos familiares corregidos estén comprendidos entre 0,8 y 1,2 veces el S.M.I., y a ellos corresponderá los gastos de mantenimiento de la vivienda e instalaciones así como de los servicios del inmueble. La duración de los contratos será de tres años prorrogables por periodos iguales. El inquilino podrá subrogar el contra-

to a su cónyuge, ascendientes, descendientes, hermanos e hijos adoptivos menores de dieciocho años al tiempo de la adopción que con él convivan habitualmente en la vivienda arrendada con dos años de antelación, siempre que en ellos concurren las circunstancias que les permitan el acceso a una vivienda de este tipo. Este plazo de convivencia no se exigirá cuando se trate del cónyuge. Transcurridos diez años desde el contrato de arrendamiento, siempre que estén al corriente del pago de las cuotas y cumplan las condiciones de adjudicación, se les podrá ofrecer en venta deduciendo del precio los importes de la renta pagados por el arrendatario.

El artículo decimoctavo regula la venta protegida, que se aplicará a solicitantes cuyos ingresos familiares corregidos estén comprendidos entre 1,2 y 1,5 veces el S.M.I. Del precio total de venta se podrá hacer una aportación inicial que no excederá del diez por ciento de dicho precio, librándose las cantidades aplazadas, que serán garantizadas por cualquiera de los medios legalmente establecidos, en un periodo máximo de treinta años de acuerdo con las tablas de amortización que se determinen mediante Orden del Instituto de la Vivienda y Suelo. En caso de amortización anticipada, si el comprador supera 2,5 veces el S.M.I. se le cargará aquellos costes de la promoción no repercutidos inicialmente.

El artículo decimonoveno se refiere al cambio de régimen de uso por variación de los ingresos de las unidades familiares. El adjudicatario en alojamiento temporal cuyos nuevos ingresos sobrepasen el límite de 0,8 veces el S.M.I., deberá solicitar una vivienda de otro régimen y desalojar la que ocupa antes de tomar posesión de la que se le adjudique. Si no la solicita se ejercerá las acciones tendentes al desalojo. El arrendatario cuyos nuevos ingresos se si-

túen en el intervalo superior, entre 1,2 y 1,5 veces el S.M.I., podrá optar por la compraventa de la que ocupa o solicitar una nueva de ese régimen. Si sus ingresos minoran y caen por debajo de 0,8 veces el S.M.I., será incluido en un programa de alojamiento temporal y deberá desalojar la que ocupa. El sistema es similar si el adjudicatario es de vivienda protegida y sus ingresos bajan a alguno de los intervalos anteriores. En un caso se le ofrecerá el arrendamiento de la que ocupa (de las cantidades pagadas se deducirá los intereses satisfechos y la renta durante el tiempo de ocupación quedando el resto a cuenta de futuros pagos) o una nueva, en su caso. Pero si sus nuevos ingresos están por debajo de 0,8 veces el S.M.I. será incluido en el programa de alojamiento temporal y en este supuesto la Administración, de los importes pagados, restará el importe de los intereses y renta satisfecha y devolverá el exceso. Los adjudicatarios obligados al cambio de uso tendrán preferencia para la adjudicación en nuevas promociones o en viviendas que queden vacantes.

El capítulo séptimo regula mediante tres artículos los “Requisitos de los solicitantes”. **El artículo vigésimo** se refiere específicamente a los requisitos, exigiendo unos ingresos familiares que no superen 1,5 veces el S.M.I. y una residencia continuada durante tres años consecutivos anteriores a la convocatoria de inicio de la adjudicación en cualquiera de los municipios interesados (excepto si son peticionarios emigrantes o antiguos residentes que se trasladan al municipio de origen por motivos laborales y previamente hubiesen residido al menos cinco años). Además, han de acreditar que cumplen alguna de las circunstancias que se señalan: ocupar una vivienda con deficientes condiciones de habitabilidad, con superficie inadecuada a la composición familiar, no disponer de

vivienda en propiedad, usufructo o alquiler, tener una vivienda sujeta a expediente de expropiación forzosa (el justiprecio no podrá exceder el veinte por ciento de una vivienda de promoción pública), desahucio judicial o en situación de denegación de prórroga legal, o habitar una vivienda en alquiler cuando la renta supere el veinticinco por ciento de los ingresos familiares del solicitante. También se relacionan ciertos supuestos que impedirán el acceso a una vivienda de estas características: haber sido ya adjudicatario de una vivienda de esta naturaleza y haberla enajenado sin causa justificada o que se hubiera dictado contra el adjudicatario resolución firme en expediente administrativo o judicial de desahucio, no acreditar ingresos suficientes, que el solicitante u otro miembro de la unidad familiar dispongan de otra vivienda (excepto que su valor de reparación exceda del cincuenta por ciento de su valor de tasación), o cuando los informes de los Servicios Sociales desaconsejen la petición por razones de convivencia. Finalmente, el artículo establece que las viviendas y locales de promoción pública podrán cederse por cualquier título a personas jurídicas por razones de utilidad pública o interés social.

El **artículo vigesimoprimer**o define el concepto de ingresos familiares anuales. Serán los obtenidos por el solicitante y demás componentes de la unidad familiar, definida tal y como lo hace la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas, en el año anterior a la solicitud tras la aplicación de coeficientes correctores en función del número de miembros de la unidad familiar y número de perceptores de renta de la misma, así como del área geográfica donde se ubique la promoción. Un cuadro determina tales coeficientes clasificando la Región en tres áreas geográficas.

El **artículo vigesimosegundo** define con mayor precisión algunos de los requisitos indicados en el artículo veinte. Así, se entiende por condiciones de habitabilidad deficiente las ocupaciones en chabolas, cuevas, casetas y en general construcciones cuyo fin no sea propiamente residencial, así como las viviendas no susceptibles de rehabilitación o que el importe de ésta supere el 75% de su valor de tasación. Se considera que la vivienda es inadecuada para la composición familiar cuando su superficie útil sea inferior a la que se detalla en el anexo segundo (para 1 miembro, 20 metros cuadrados útiles; para 2, 29; para 3, 36; en general para “n” miembros, $52 + 6(n-4)$). En cuanto a la carencia de vivienda, se dará en los casos de acogimiento familiar, residencia en establecimientos hoteleros o de beneficencia u ocupación de habitación en cualquier régimen de uso.

El **capítulo octavo** se refiere a lo que indica su denominación, “Solicitudes”. El **artículo vigesimotercero** regula la presentación. Podrá realizarse en todos los Ayuntamientos de la Región, si bien los emigrantes podrán acudir igualmente a las representaciones diplomáticas o consulares españolas correspondientes, aunque todo ello sin perjuicio de la posibilidad de acogerse a lo establecido en el artículo treinta y ocho de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El **artículo vigesimocuarto** refiere la documentación que deberá acompañar las solicitudes para acreditar tanto los datos personales y familiares (fotocopias compulsadas de D.N.I., Libro de Familia, certificado municipal de residencia, certificado de centro de trabajo, certificado de residencia en el extranjero si el solicitante es emigrante, etc.), como los económicos

(declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, certificaciones de las empresas si no se ha realizado la declaración anterior, certificaciones de la Seguridad Social, certificado del Órgano de Emigración en el caso de los emigrantes, etc.) y sobre las circunstancias de la vivienda (contrato de arrendamiento o compra-venta, justificantes de la carencia de vivienda propia, declaración jurada de no haber sido propietario o arrendatario así como ningún otro miembro de la unidad familiar, acreditación de encontrarse bajo expediente de desahucio judicial o en las demás previstas en el Decreto).

El **artículo vigesimoquinto** determina que los Ayuntamientos admitirán las solicitudes que reúnan los requisitos y las clasificarán en tres apartados de acuerdo con el intervalo de ingresos que decide el régimen de uso de las viviendas. Un baremo que se adjunta como anexo establece la puntuación a cada apartado valorable.

El **capítulo noveno** regula mediante siete artículos las “Adjudicaciones”. El **artículo vigesimosexto** se refiere al inicio del procedimiento. Una vez que el Instituto notifica a la Comisión Regional de Vivienda la fecha prevista de terminación de una promoción pública en un municipio concreto, ésta comienza el trámite de adjudicación informando, de acuerdo con lo establecido en el artículo trece, el ámbito de la promoción, el número de viviendas y su ubicación, el régimen de uso, duración de contrato y precio o renta estimada, superficie útil y número de dormitorios por vivienda, número de posibles viviendas reservadas y plazo de presentación de solicitudes.

El **artículo vigesimoséptimo** establece ciertos cupos en relación con las circunstancias familiares de los posibles solicitantes. Así, se reservará el quince por

ciento para composiciones familiares reducidas de tres miembros como máximo o monoparentales, y a minusválidos o disminuidos físicos se reservará entre una (cuando el grupo sea de entre veintiuna y treinta viviendas) y cuatro viviendas (si está comprendido entre setenta y cinco y cien viviendas). Previa petición de los Ayuntamientos se podrá adjudicarse grupos específicos de viviendas para atender problemas sociales concretos o establecerse reservas especiales con igual fin. Los Ayuntamientos que lo requieran podrán circunscribir las solicitudes a habitantes de determinadas pedanías de su término municipal. Si no hubiere peticiones suficientes para cubrir las reservas, las sobrantes se integrarán en el cupo general.

El **artículo vigesimooctavo** concede un mes de plazo a contar desde la fecha de finalización del periodo de solicitudes para que el Ayuntamiento afectado compruebe los datos aportados, otorgando en su caso diez días para la subsanación de errores. Una vez clasificada la relación de peticionarios, el Ayuntamiento elaborará la lista de adjudicaciones provisionales y la publicará en los tablones de anuncios del Ayuntamiento y en los medios de difusión que estime pertinentes en un plazo máximo de veinte días desde la finalización del plazo de comprobación de los datos o subsanación de errores en su caso.

El **artículo vigesimonoveno** regula el proceso de adjudicación definitiva. Para ello, otorga un plazo de quince días para que se presenten reclamaciones contra las listas elaboradas a contar desde la fecha de exposición de éstas en los tablones de anuncios. Mediante aprobación del pleno municipal, el Ayuntamiento informará las reclamaciones y las remitirá a la Comisión Regional de Vivienda junto con las listas de adjudicación provisional para su reso-

lución. Si la Comisión modificase dicha relación provisional comunicará los motivos en que se funda al Ayuntamiento, que dispondrá de quince días para motivar sus discrepancias a la Comisión. En el plazo de un mes, ésta resolverá las reclamaciones de los solicitantes y las discrepancias del Ayuntamiento, en única instancia, y confeccionará la lista de adjudicación definitiva.

El **artículo treinta** indica el contenido que tendrá la lista definitiva (identificación del interesado, composición familiar, puntuación, situación de la vivienda adjudicada, régimen de uso, determinación provisional de la renta) y el procedimiento de notificación a los interesados, que además de la publicación en el tablón de anuncios del Ayuntamiento deberá hacerse individualmente a cada interesado. Éstos, dispondrán de treinta días de plazo para aceptar o renunciar a la vivienda y abonar el importe de la aportación inicial si se trata de venta o la fianza en caso de arrendamiento. En un plazo de treinta días el Ayuntamiento interesado remitirá al Instituto la lista de adjudicatarios que hayan aceptado e ingresará los importes correspondientes. Se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento una lista de espera, ordenada según la puntuación obtenida, para cubrir posibles vacantes que por cualquier causa se produzca en el término municipal correspondiente en el plazo de un año.

El **artículo trigesimoprimer** establece que cuando las viviendas adjudicadas estuviesen en fase de construcción se otorgará título administrativo a los adjudicatarios en el que conste tal condición a su favor, y en ese momento deberán abonar las cantidades iniciales en concepto de aportación inicial, depósito o fianza.

El **artículo trigesimosegundo** se refiere a las vacantes, indicando que las adjudicadas para su primera ocupación y quedaran vacantes, bien a iniciativa del adjudicatario o por perder su condición de tal, se adjudicarán, a propuesta del Ayuntamiento, por su orden a personas que figuren en la lista de espera vigente. Para las segundas y posteriores adjudicaciones, sin perjuicio de lo anterior, se aplicará las prescripciones del Decreto para las primeras adjudicaciones.

El **capítulo décimo** consta de un artículo, el **trigesimotercero**, denominado “Formalización”. Concede un plazo de un mes para formalizar las adjudicaciones, otorgando el Instituto los correspondientes contratos de arrendamiento o compraventa, si bien en este último caso se podrá realizar directamente la escritura pública. En caso de alojamiento temporal, se dictará Resolución por la Comisión Regional. La eficacia de los contratos queda sometida a la condición suspensiva de ocupar la vivienda en el plazo de un mes a contar desde la entrega de llaves, excepto en el caso de emigrantes que se eleva a seis meses.

El **capítulo undécimo** regula en un artículo, el **trigesimocuarto**, la “Administración del Parque”. Prevé varias modalidades: por el propio Ente, directamente o a través de contratos con empresas especializadas, o por otras modalidades como la constitución de Empresas mixtas de administración, la suscripción de convenios con las Corporaciones Locales afectadas o Patronatos Municipales de Vivienda o Sociedades Anónimas Municipales constituidas al efecto, o acordando con los adjudicatarios que se constituyan en Junta Administradora tras la aprobación de los Estatutos por el Instituto.

La **Disposición Transitoria** establece que los expedientes de adjudicación iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto se resolverán con arreglo a lo dispuesto en la normativa anterior, salvo que el promotor solicite expresamente acogerse al presente Decreto.

Mediante **Disposición Derogatoria** queda sin efecto el Decreto 38/1985, de 23 de mayo, por el que se crea la Comisión Regional de Vivienda y se dicta la normativa regional de adjudicación de viviendas de promoción pública, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo éste establece.

La **Disposición Final Primera** autoriza al Consejero de Obras Públicas y Orde-

nación del Territorio para que dicte las normas necesarias para el desarrollo del Decreto.

La **Disposición Final Segunda** determina que la regularización de las situaciones de ocupación de las viviendas de promoción pública continuará rigiéndose por el Decreto 74/1997, de 4 de diciembre.

La **Disposición Final Tercera** establece la entrada en vigor al día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

El **anexo I** del Decreto contiene el modelo de solicitud de la vivienda. El **anexo II** es el baremo de aplicación a las solicitudes de viviendas de promoción pública.

III.- OBSERVACIONES

A) De carácter general

El Proyecto de Decreto por el que se regula la actuación del Instituto de Vivienda y Suelo en materia de promoción pública de vivienda supone la modificación de la normativa regional actualmente vigente que proviene del Decreto 38/1985. Han transcurrido, por tanto, quince años desde que la Comunidad Autónoma, tras la asunción de las competencias exclusivas en materia de vivienda, procedió a regular los criterios y el procedimiento para el acceso a la vivienda de promoción pública. Es un periodo amplio, en el que ha habido cambios de tipo socioeconómico y también alguna modificación relevante en la estructura administrativa sobre la que recae la promoción y gestión de la vivienda protegida en la Región como ha sido la creación el pasado año del Instituto de la Vivienda y Suelo. En consecuencia, está justificada la oportunidad de proceder a la

modificación de la normativa reguladora de la promoción pública de vivienda.

El Consejo comparte el objetivo que pretende el proyecto de Decreto, que, por otra parte, también está presente en la normativa actual. Dicho objetivo es el de facilitar el acceso a un alojamiento digno a la población de menores ingresos. Este fin, además de un mandato constitucional es una necesidad social que para cualquier Ejecutivo debe constituir una actuación prioritaria. Además, que esa actividad se desarrolle en estrecha colaboración con los ayuntamientos y que los agentes sociales participen en el proceso a través de la Comisión Regional de Vivienda de Promoción Pública constituyen valores añadidos.

El órgano de la Administración Regional que tiene asignada la función de promoción y gestión de esta modalidad de residencia, en las diferentes modalidades previstas en el proyecto de Decreto como

son el alojamiento temporal, el arrendamiento protegido y la venta protegida, es el Instituto de Vivienda y Suelo. Por tanto, serán esos tres tipos de alojamiento los que podrán ser promovidos por el Instituto.

En relación con estas modalidades, una reflexión se plantea el CESRM. Por una parte, el mercado regional de la vivienda se enfrenta a una manifiesta escasez de viviendas en régimen de alquiler, lo que resta flexibilidad y agilidad a este mercado y es un factor adicional que contribuye al encarecimiento de la vivienda. Por otro, la experiencia acumulada a lo largo de los últimos años muestra una amplia actividad de la iniciativa privada en relación con la promoción de vivienda de protección oficial, hasta el punto de que Murcia ha sido una de las comunidades autónomas donde mayores niveles de ejecución han alcanzado los diversos planes convenidos con la Administración del Estado.

Por ello, a juicio del CESRM la actividad del Instituto debería orientarse preferentemente a la promoción de suelo que permita un desarrollo efectivo de los planes de Vivienda Protegida, y estrictamente en materia de vivienda a la oferta de residencias para alojamiento temporal y en arrendamiento protegido. Ahora bien, para aquellas familias con menores recursos, que por su cuantía difícilmente pudieran acceder a la adquisición de una vivienda protegida de promoción privada, habría que instrumentar un adecuado sistema de financiación cualificada que les permita la accesibilidad a las mismas.

Dos observaciones finales realiza el Consejo en relación con el expediente sometido a Dictamen. Por una parte, ante un tema de fuerte relevancia social se considera que la Memoria Económica debería haber ofrecido un contenido más amplio que la mera mención a las partidas presu-

puestarias de este ejercicio, entre otras razones porque los efectos del Decreto se extenderán fundamentalmente a las próximas anualidades. Además de lo anterior, hubiera sido interesante aportar, por ejemplo, las previsiones financieras para un horizonte de dos o tres años, la posible cofinanciación a recibir de los diferentes agentes o la previsión de futuras promociones. En cambio, el CESRM valora positivamente el amplio proceso de consulta y participación que el Instituto ha promovido durante la elaboración del proyecto de Decreto, especialmente con los agentes sociales y ayuntamientos.

B) Al articulado

El **artículo segundo** define el concepto de vivienda de promoción pública. Tras referirse a las que en un sentido estricto serán consideradas como tales, añade que también comprenderá *“aquellos alojamientos o volúmenes habitables que con tipología específica adecuada a la demanda concreta supongan la adaptación social de las familias a los modos de vida y/o la adecuación de la vivienda a los cambios sociales”*.

A juicio del Consejo, esta redacción es muy imprecisa y no permite identificar con una mínima definición a qué tipo de alojamientos se refiere. Parece orientarse a atender necesidades singulares de grupos sociales específicos, pero la propuesta del texto se separa de la que contempla la propia normativa autonómica, tanto la recientemente promulgada para promover alojamientos para inmigrantes como la del Decreto 76/1998. Esta última considera actuación protegida la prevista, con un objetivo similar, por el artículo 1.2 del R.D. 1.186/1998, donde se indica: *“otras formas de explotación justificadas por razones sociales, que constituyan fórmulas inter-*

medias entre la vivienda individual y la residencia colectiva. En todo caso, deberán tener características adecuadas a ocupantes con circunstancias específicas definidas, tales como jóvenes, tercera edad u otros, y siempre que tales actuaciones sean acordes con la integración social de dichos colectivos". Por tanto, se considera que debe existir una mayor concreción en la redacción y que ésta contemple la normativa vigente.

El **artículo cuarto** atribuye al Director Gerente del Instituto de la Vivienda y Suelo la labor de elaborar *"una planificación cuatrienal y propondrá la programación anual de viviendas de promoción pública a la aprobación del Consejo del Instituto, teniendo en cuenta...."*. A juicio del CESRM, con el objetivo de reforzar las funciones que se atribuyen a la Comisión Regional de Vivienda de Promoción Pública (en lo sucesivo, la Comisión), sería conveniente que la planificación y programación realizada por el Director Gerente se someta a informe de la Comisión con antelación a su aprobación por el Consejo del Instituto, de tal forma que este Órgano adopte su decisión conociendo las consideraciones planteadas por la misma.

El **artículo quinto** determina quiénes serán los beneficiarios de las medidas previstas en el Decreto, aquellos *"solicitantes cuyos ingresos familiares máximos corregidos sean inferiores a 1,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional"* (S.M.I.). Supone una disminución importante respecto al criterio vigente actualmente, 2,5 veces dicho salario. Puede ser razonable una disminución del límite actual por cuanto este tipo de viviendas se orienta a atender necesidades de colectivos con especiales dificultades para acceder a la vivienda, y, aun con el nuevo límite propuesto, existe un extenso colectivo potencialmente beneficiario pues la ma-

yoría de los adquirentes de viviendas de protección oficial de la Comunidad Autónoma de Murcia declaran ingresos inferiores al S.M.I. Sin embargo, la propuesta del texto supone una reducción muy importante respecto al límite actual que podría moderarse, a juicio del Consejo, para evitar que quede fuera de la accesibilidad a las viviendas de promoción pública un colectivo también numeroso y cuya situación económica no es mucho mejor. Por otra parte, el número de viviendas de este tipo que se vienen promoviendo durante los últimos años, así como la previsión para el periodo 1998-2001 recogida en el Convenio con el Ministerio de Fomento, no es suficiente como para suponer una interferencia competitiva en el mercado de la vivienda de protección oficial.

El **artículo sexto** regula el precio máximo de venta de estas viviendas, refiriéndose en el párrafo segundo al que regirá en la segunda o posteriores transmisiones. Se fijará *"tomando como base aquél en el que originariamente fue cedida, incrementándolo un 2% por cada año transcurrido desde entonces, tomando como límite el establecido para la primera transmisión"*. Dos son las observaciones del Consejo en relación con la citada redacción. En primer lugar, si la interpretación que se realiza de ese párrafo es correcto parece de imposible aplicación. Puesto que se está ante un caso de venta cabe suponer que el precio al que originariamente fue cedida la vivienda se corresponde con el de la primera transmisión. Al incrementarse éste a razón de un 2% anual es indudable que siempre superará el máximo que se establece al final del párrafo al ser precisamente el *"establecido para la primera transmisión"*. Quizá esta interpretación no sea la pretendida al redactar el Proyecto de Decreto, pero parece factible. En consecuencia, sería conveniente clarificar ese párrafo y es-

pecificar el criterio de fijación del precio de venta para evitar posibles confusiones.

La segunda observación se refiere al criterio de incremento anual respecto a aquél al que “*originariamente fue cedida*” la vivienda, el 2%. A juicio del Consejo la fijación de este porcentaje es absolutamente discrecional y no está relacionado con ninguno de los posibles índices que reflejan la evolución de los precios en el mercado de la vivienda, tanto de la libre como de la protegida. Pudiera estar basado en la tasa de inflación de los últimos años o en el objetivo de la política económica respecto a esa variable para el futuro. Sin embargo, la tasa real a veces se aleja de las previsiones, y en ocasiones con una diferencia superior a la deseable, por lo que el referido porcentaje pudiera quedar pronto desfasado. Por ello, se podría utilizar una referencia más relacionada con el mercado de la vivienda protegida. Por ejemplo, aplicar el mismo incremento porcentual que en el periodo transcurrido desde las dos últimas transmisiones hubiera experimentado los cambios de los precios máximos establecidos para dicha vivienda en el artículo 8 del R.D. 1186/1998. O fijar un máximo, el establecido en el artículo 12.3 de dicho R.D., donde se establece, “*en caso de segundas o posteriores transmisiones de las viviendas el precio máximo total de venta no podrá superar el establecido en el artículo 16 de este Real Decreto* (remite al artículo 8 pero permite a las Comunidades Autónomas ciertos incrementos o reducciones en función a la localización) *para las viviendas calificadas o declaradas protegidas en el mismo año en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o circunscripción territorial*”. O, puestos a utilizar un índice más general, el IPC anual que efectivamente se haya producido en la Comunidad Autónoma.

El **artículo séptimo** se refiere a la renta anual a aplicar a las viviendas cedidas bajo la modalidad de arrendamiento, que será el porcentaje sobre el precio de venta fijado por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio. A juicio del CESRM, no parece razonable que si el proyecto de Decreto es concreto en cuanto a la determinación del precio máximo de venta no lo sea respecto al establecimiento de la renta anual del arrendamiento. Parece conveniente que la norma determine esta cuestión, fundamental, por otra parte, para los futuros beneficiarios.

El punto tercero de este mismo artículo permite actualizar cada tres años la renta anual que se haya fijado *en relación con el IPC del último año*. Cabe deducir de la referida redacción que sólo aumentará el porcentaje de inflación registrado el último año y no el acumulado durante el trienio. En una época de inflación al alza puede provocar que en pocas anualidades la renta anual quede muy desfasada en términos reales respecto al valor fijado inicialmente. Sobre este mismo tema, sería conveniente que el texto especificase si el IPC a aplicar será el nacional o el regional.

El **artículo octavo** establece un derecho de opción de compra a favor del Instituto, a ejercer en el plazo de un mes, si el promotor decide presentarle una oferta económica al solicitar la declaración provisional. A juicio del Consejo, sería conveniente que se le asigne a la Comisión la función de informar sobre la conveniencia de que el Instituto ejerza la opción de compra.

El **artículo décimo** regula la composición de la Comisión Regional de Vivienda. Entre sus miembros habrá dos representantes de las Centrales Sindicales y dos representantes de la Federación de Empresarios de la Construcción. A su vez, en caso de

adjudicación de viviendas se incorporará con voz pero sin voto el Alcalde o persona en quien delegue del municipio en el que se ubique la promoción. El CESRM considera que se debe especificar en la representación sindical que los dos miembros serán de las Centrales Sindicales más representativas. En cuanto a la representación empresarial, deberían ser miembros de la Confederación Regional de Organizaciones Empresariales, siendo ésta quien designe los representantes que estime oportuno. Finalmente, la incorporación del Alcalde o delegado del municipio donde se vaya a adjudicar viviendas debe producirse con voz y voto.

El **artículo undécimo** relaciona las competencias de la Comisión. En artículos anteriores se ha hecho algunas referencias a funciones que se considera deberían atribuírsele a la misma. Así, en el apartado cuarto, donde se asigna la función de “*informar la planificación y programación de viviendas de promoción pública*”, se debería añadir que dicho informe se hará con anterioridad a la aprobación por el Consejo. También, se debería añadir el informe de la Comisión en el supuesto de ejercicio de la opción de compra prevista en el artículo octavo. Igualmente, debería informar la Comisión la posible decisión del Instituto de ofertar a los arrendatarios, una vez transcurrido el plazo de diez años que prevé el artículo diecisiete, la compra de la vivienda que ocupan. Una función que el Consejo estima conveniente que sea desarrollada por la Comisión es la de promover la realización de estudios para detectar situaciones de escasez de suelo y de viviendas de este tipo para planificar futuras actuaciones de promoción pública de viviendas.

El **artículo decimotercero** atribuye a la Comisión la función de comunicar a los

Ayuntamientos la apertura del plazo de solicitudes de adjudicación y otras circunstancias relacionadas con la promoción. El CESRM comparte el objetivo que parece desprenderse de esta opción, como es la de potenciar el papel a desempeñar por la Comisión. Sin embargo, ésta ya tiene atribuida la función primordial en este aspecto que es la adjudicación de viviendas. La propuesta del proyecto de Decreto afecta fundamentalmente a cuestiones relacionadas con la gestión, que, por razones de agilidad y eficiencia, pudiera ser más conveniente que sean realizadas directamente por el Instituto, y que éste informe a su vez a la Comisión.

El **artículo decimosexto** regula el acceso a alojamientos temporales. En su párrafo cuarto permite actuaciones singulares de los Ayuntamientos mediante convenio con el Instituto para colectivos concretos con rentas familiares inferiores a 0,8 veces el S.M.I. Todas las referencias del texto que se hacen al regular los tipos de uso de las viviendas o alojamientos se determinan en función a rentas o ingresos familiares “*correctados*”, incluso en este mismo artículo. En cambio, en el párrafo referido no se incluye esa mención. Surge, por tanto, la duda sobre el límite que realmente se quiere imponer para ese tipo de actuaciones.

El **artículo decimoséptimo** establece los criterios para el acceso a las viviendas bajo arrendamiento protegido. En su apartado quinto se determina que transcurridos diez años de vigencia de los contratos de arrendamiento el Instituto pueda ofrecerlas en venta a los inquilinos, deduciéndose del precio de venta los importes de la renta pagados por el arrendatario.

A juicio del Consejo y como se ha mencionado en las observaciones generales, es conveniente potenciar el mercado de viviendas de alquiler destinado a las fami-

lias de menores ingresos. Por ello, no es oportuno facilitar la venta del Patrimonio Regional de Viviendas. El acceso a la vivienda de promoción pública en propiedad no debería hacerse a costa de menoscabar el parque de viviendas destinadas a arrendamiento, sino a través del mecanismo normal de acceso a la misma en el que se podría otorgar en el baremo algún tipo de preferencia a los arrendatarios con una antigüedad mínima como la señalada. Por ello, sería conveniente determinar un objetivo en cuanto a parque mínimo de viviendas de promoción pública en arrendamiento, que debería crecer paulatinamente, y evitar que las futuras ofertas de compra a los arrendatarios reduzca dicho parque.

Respecto a la redacción que propone el artículo 17.5, el CESRM considera que debería definirse el criterio a seguir en relación con el precio de venta a ofrecer a los arrendatarios, pues dependiendo de si es el de adquisición o el que sería aplicable después de los 10 años transcurridos, puede suponer una discriminación positiva a favor del régimen de arrendamiento.

El **artículo decimoctavo** se refiere a las condiciones de acceso a la venta protegida. En el segundo párrafo del apartado dos se determina que las cantidades aplazadas se librarán conforme a las tablas de amortización que se determinen mediante orden del Instituto, siendo de treinta años el plazo máximo de amortización. A juicio del Consejo, de la misma forma que el proyecto de Decreto se pronuncia respecto al periodo máximo que podrá emplearse para calcular las tablas de amortización, también debería hacerlo respecto a una variable fundamental en las cuantías que resultarán y en las cantidades que deberá afrontar el adjudicatario como es el tipo de interés. Actualmente, en el mercado de capitales existen suficientes índices de referencia que

pueden ser empleados para establecer un criterio, si bien como máximo para que el Instituto disponga de un cierto margen de actuación para adaptarse a las circunstancias del momento. Incluso, el R.D. 1.186/1998 ofrece un criterio para la determinación del tipo aplicable en los préstamos cualificados previstos en el mismo, así como un procedimiento para su revisión periódica, que igualmente podría ser una referencia máxima válida. En cualquier caso, parece oportuno que se fije este aspecto en el proyecto.

A su vez, el apartado tercero determina que el precio aplazado se garantizará por cualquiera de los medios legalmente establecidos, siendo condición resolutoria expresa el impago de alguna de las cantidades aplazadas. El Consejo comparte la necesidad de que se establezca alguna medida para actuar ante posibles incumplimientos por parte de los adjudicatarios y que en ningún caso esta modalidad de cesión de la vivienda de promoción pública pierda la condición de que es una venta. Ya se establece una condición como es la de garantizar las cantidades aplazadas. Por ello, resulta excesivamente gravosa y restrictiva que el impago de *alguna* cantidad (pudiera ser una mensualidad si así se determina en las tablas de amortización) sea en sí misma condición resolutoria. Sería oportuna una propuesta más flexible, (por ejemplo, un número de impagos en un plazo determinado, no abonar las cantidades pendientes después de un cierto periodo tras requerimiento para ello por parte del Instituto) que la muy exigente prevista en el texto, sobre todo a familias que si acceden a esta modalidad de vivienda es por sus escasos, y muchas veces inestables, ingresos.

En este mismo artículo, y al igual que sucede en el caso de la vivienda de protección oficial, a juicio del Consejo debería

establecerse un plazo mínimo para que el adjudicatario de una vivienda de promoción pública pueda proceder a su venta.

El artículo **decimonoveno** se refiere al cambio de uso de la vivienda adjudicada por la alteración de los ingresos familiares. En síntesis, propone que los adjudicatarios que ocupen una residencia bajo la modalidad de alojamiento temporal o arrendamiento y experimenten un incremento de ingresos que les permita acceder, de acuerdo con los requisitos exigidos en el proyecto de Decreto, a otra en arrendamiento o venta respectivamente, deberán solicitarlo y desocupar la vivienda que ocupan antes de tomar posesión de la que se les adjudique. No se regula el supuesto de un beneficiario por venta cuyos ingresos se eleven por encima del máximo establecido. De la misma forma, los adjudicatarios bajo la modalidad de arrendamiento o venta que sufran una disminución de sus ingresos familiares que los sitúen en una de las categorías inferiores en cuanto acceso a la vivienda (alojamiento temporal o arrendamiento respectivamente), deberán solicitar su inclusión en esos regímenes y desocupar la vivienda que ocupan antes de que se les adjudique el nuevo alojamiento.

El CESRM comparte el criterio adoptado en el primero de los supuestos que regula este artículo pero rechaza contundentemente el segundo. Se considera adecuado que en el supuesto de que un adjudicatario mejore su situación económica se prevean medidas para que acceda a una vivienda más adecuada a sus nuevas posibilidades. Si dispone de un alojamiento temporal, que pueda acceder a otra en arrendamiento o venta. Y si la recibió en arrendamiento, que pueda acceder a la compra. No obstante, en relación con la proposición que permite adquirir la vivienda que se ocupa en régi-

men de arrendamiento ante la elevación de los ingresos, convendría aclarar la posible contradicción con el artículo 17.5, pues éste exige que los contratos de arrendamiento tengan una vigencia de diez años para que al inquilino se le pueda ofrecer la compra de su propia vivienda.

Sin embargo, no se considera aceptable la segunda propuesta que propone el proyecto de Decreto en este artículo para el supuesto de que el adjudicatario experimente una merma en sus ingresos familiares. Tal y como está planteada, esas familias estarían sometidas a una carga adicional al perjuicio económico que les supondrá la disminución de ingresos, pues estarán obligadas a cambiar su residencia a otra diferente, generalmente en peores circunstancias (por ejemplo, cuando se pase de arrendamiento a alojamiento temporal), con todas las consecuencias familiares y sociales que ello implica. Y no cabe considerar que éste sea un supuesto excepcional. Al contrario, puede ser muy frecuente si tenemos en cuenta la elevada temporalidad de la contratación en la actualidad. Con lo cual, en cuanto a un miembro de la familia le venza un contrato y no encuentre otro trabajo en breve plazo, se encontrará con una pérdida importante de renta (una disminución de los ingresos familiares de 300.000 pesetas puede suponer porcentualmente la pérdida de entre un 20% - 40% de la renta familiar y ser suficiente para promover el cambio de vivienda previsto en el proyecto de Decreto), con lo que el problema económico que sufrirá la familia se engrandecerá por el adicional de verse obligados a buscarse otra vivienda. No es una medida socialmente aceptable, y, por otra parte, choca precisamente con el objetivo que se persigue con la promoción pública de viviendas.

Al margen de la argumentación anterior, y derivado de la inestabilidad de los ingre-

sos que propicia la actual relevancia que ha alcanzado la contratación temporal, se puede plantear un importante problema de gestión al Instituto en cuanto al control de esas situaciones y, en su caso, la necesidad de promover nuevos alojamientos para esas familias. Y, por otra parte, es cuestionable que los adjudicatarios que accedieron a un tipo de vivienda cumpliendo los requisitos que se les exigieron en el momento de la solicitud, y que ya han suscrito sus correspondientes escrituras o contratos de arrendamiento, puedan ser despojados de tales derechos porque sus ingresos familiares hayan retrocedido. A juicio del Consejo, en relación con los ingresos la única causa que puede provocar que los adjudicatarios que ocupan una vivienda deban desalojarla es el incumplimiento de los compromisos económicos que asumen al acceder a ella (alquileres, gastos de consumos y mantenimientos, anualidades del préstamo, etc.).

Finalmente, como se ha indicado anteriormente, el CESRM se plantea la duda de si las cuantías de ingresos que se indican en el texto serán una vez *corregidos*, como sucede normalmente en el proyecto, o sin aplicarles los correspondientes criterios de corrección.

El artículo vigésimo establece los requisitos para el acceso a la vivienda. El apartado 1.A) impone un límite en cuanto a los ingresos familiares que permiten el acceso a una vivienda de promoción pública cifrado en 1,5 veces el S.M.I., sin que se indique que tales ingresos serán una vez *corregidos*. Puesto que el artículo vigesimoprimer o define el concepto de ingresos familiares como los obtenidos por la unidad familiar a los que se les aplicará unos coeficientes correctores, se podría entender que serán los ingresos *corregidos* los que determinarán el límite exigido para poder acceder a una vivienda de este tipo. Sin embargo, en el artículo quinto se se-

ñala explícitamente que los beneficiarios no superarán unos ingresos familiares *corregidos* de 1,5 veces el S.M.I. El hecho de que unas veces se precise que la renta a considerar será la *corregida* y que otras veces no se indique puede originar confusiones y dudas en cuanto a la interpretación correcta. En este artículo se deduce, sobre todo cuando se considera los coeficientes correctores definidos en el artículo siguiente, en su mayoría menores a la unidad, que los ingresos familiares a considerar serán los *corregidos*. No obstante, es conveniente aclarar esta cuestión.

El apartado 1.B) relaciona diversos supuestos que permiten la accesibilidad (ocupar una vivienda en condiciones deficiente, con superficie inadecuada, etc.). A juicio del Consejo, sería oportuno incluir otro supuesto como es el de ser afectado por alguna incidencia de carácter climático, como podría ser el caso de inundaciones, movimientos de tierra, incendios múltiples, etc.

El apartado dos indica las circunstancias por las que no se podrá acceder a una vivienda de promoción pública, la primera de las cuales, según muestra el punto a), es la de haber sido adjudicatario de una vivienda de este tipo y haberla enajenado, a excepción de que se hubiese hecho por cambios de residencia obligados por motivos laborales “*u otros*”, o por cualquier causa debidamente justificada a juicio del Instituto, previo informe del Ayuntamiento. No parece muy afortunada la inclusión del término *u otros* como causa de excepción adicional a la laboral que motiva un cambio de residencia y a las debidamente justificadas, al permitir realmente que cualquier razón que se esgrima pueda justificar la venta de la vivienda adjudicada y volver a participar en otra promoción. Debería eliminarse para evitar confusiones y que se cumpla el objetivo que se pretende con esa medida.

El **artículo vigesimoprimer**o regula el concepto de ingresos familiares anuales, fundamental para definir el criterio de acceso a estas viviendas y su modalidad de uso. Serán los obtenidos por el solicitante y demás componentes de la unidad familiar el año anterior a la solicitud, con la aplicación de ciertos coeficientes correctores aplicables en función del número de miembros de la unidad familiar y del número de perceptores de renta de la misma y del área geográfica donde se ubique la promoción. Los coeficientes resultantes, generalmente inferiores a la unidad, se muestran en una tabla. Ésta ya se viene aplicando para cuantificar los ingresos que permiten acceder a las diferentes modalidades de viviendas de protección oficial. Se determina dividiendo los límites establecidos en esa normativa por los coeficientes, y así se consigue superar dichos tope.

En relación con esta cuestión, una observación sugiere el Consejo. En el texto no se explica cómo operarán tales coeficientes correctores en este caso, es decir, si serán de carácter multiplicativo o divisor. Sin embargo, razonablemente, su funcionamiento debe ser opuesto al indicado anteriormente puesto que el artículo quinto determina que serán beneficiarios quienes tengan unos ingresos familiares *corregidos* inferiores a 1,5 veces el S.M.I. Por tanto, cabe suponer que el espíritu de la norma es el de facilitar que familias en las que concurren determinadas circunstancias y cuyos ingresos totales pudieran superar el máximo de 1,5 veces dicho salario (por ejemplo, un elevado número de miembros implica mayor gasto para atender las necesidades mínimas de la familia), puedan estar incluidos entre los beneficiarios al aplicarles coeficientes menores que la unidad cuyo efecto será el de minorar los ingresos totales tras la “corrección”. Sería conveniente que el futuro Decreto indique

el procedimiento de aplicación de los coeficientes.

En cuanto a las variables consideradas para definir los coeficientes, es cierto que cualquier criterio es debatible y puede ser controvertido. A juicio del Consejo, parecen razonables los propuestos por el proyecto de Decreto. Sin embargo, el CESRM invita a reflexionar sobre la oportunidad de otorgar más relevancia al número de miembros de la unidad familiar. En niveles de rentas muy bajas, como son las que tendrán quienes accedan a estas viviendas, la diferencia de miembros puede provocar unas desigualdades grandes en términos de “ingresos por miembro de la unidad familiar”. Por otra parte, el límite máximo para el acceso a la vivienda de promoción pública, 1,5 veces el S.M.I., supone una fuerte reducción respecto a la normativa vigente (2,5 veces dicho salario), en ambos casos tras la aplicación de los coeficientes correctores. Se podría compensar esa minoración ofreciendo coeficientes “más generosos” (es decir, más pequeños para que al multiplicarlos por ingresos totales superiores se reduzca el resultado y permita quedar por debajo del límite de 1,5 veces el S.M.I. establecido en el artículo quinto), en relación con el número de miembros de la unidad familiar. Por otra parte, por la misma razón expuesta, la tabla podría construirse de tal modo que los coeficientes diferenciaran el número de miembros de la unidad familiar de uno en uno, y no de dos en dos como hace el proyecto. Se consideraría mejor la dimensión familiar, variable que se aprecia más relevante que el número de perceptores de renta, aun siendo de interés que ésta intervenga.

Referente a la definición de unidad familiar, el CESRM considera que debería estudiarse la forma de incorporar el criterio establecido por el Tribunal Constitucional en relación con los derechos

patrimoniales de las nuevas formas de convivencia que se manifiestan en la sociedad.

El artículo **vigesimocuarto** regula la documentación a presentar en las solicitudes. El apartado b) exige fotocopia compulsada de la declaración en el Impuesto sobre la renta de las personas físicas, y establece un procedimiento alternativo por si el solicitante no hubiera sido sujeto pasivo del impuesto por no haber recibido rendimientos “*algunos*” computables a efectos de dicho impuesto. Es éste un supuesto muy restrictivo, especialmente tras la reforma del IRPF que ha elevado considerablemente el límite requerido para tener la obligación de declarar. Por ello, habría que referirse a los sujetos pasivos que habiendo percibido ingresos computables a efectos del impuesto no hubieran tenido obligación de declarar de acuerdo con la normativa reguladora de dicho impuesto.

A los emigrantes se les exige un certificado del correspondiente “*Órgano de Emigración*” en el que figure el total importe de los ingresos familiares. En opinión del Consejo, no es razonable dejar al ciudadano la decisión de determinar cuál es el Órgano de Emigración correspondiente que debe emitir el certificado. Debe ser el futuro Decreto el que lo indique. Además, para el emigrante también deberían ser justificantes admisibles los mismos que los requeridos al residente en la Comunidad Autónoma pero expedidos por las entidades del país al que emigró.

Finalmente, en cuanto a los autónomos pudiera ser más representativo de los ingresos del trabajador las declaraciones periódicas de IVA o IRPF que las bases de cotización a la Seguridad Social, pues éstas las decide el interesado sin que necesariamente deba existir relación con sus ingresos.

El artículo **vigesimoquinto** determina que los Ayuntamientos clasificarán las solicitudes en función a los ingresos de acuerdo con tres tramos: a) ingresos inferiores a 0,8 veces el S.M.I.; b) entre 0,8 veces y 1,2 veces el S.M.I.; y entre 1,2 y 1,5 veces el S.M.I. De acuerdo con el contenido del Decreto, especialmente con los límites que determinan la modalidad de uso de la vivienda, parece razonable que la clasificación se haga con los ingresos “*corregidos*”.

El artículo **vigesimonoveno** regula el proceso de adjudicación definitiva. En general, todo el sistema establece plazos precisos para las sucesivas fases que pudieran ser necesarias. Excepto uno, que es cuando hay reclamaciones contra la lista provisional confeccionada por el ayuntamiento y éste las remite a la Comisión para que las estudie junto a la lista provisional. En este caso, la Comisión, de acuerdo con lo previsto en el artículo 29.3), puede considerar inadecuada la lista presentada o estimar reclamaciones. Sin embargo, no se establece un plazo, y sería conveniente que se incorporase al futuro Decreto, para que la Comisión resuelva. Una vez ésta haya decidido, sí se otorga un periodo de quince días para que el ayuntamiento afectado pueda motivar su discrepancia de la Comisión.

En cuanto al baremo de aplicación a las solicitudes de vivienda que se recoge en el anexo II, el Consejo sugiere una modificación al grupo cuarto referido a los ingresos económicos. Se otorga 125 puntos, el máximo de este apartado, a quienes se sitúen en el intervalo comprendido entre 1,2 y 1,3 veces el S.M.I., y 100 puntos a los que obtengan entre 1,3 y 1,5 veces. Por tanto, la situación económica sólo permitirá una reducida discriminación entre las familias, 25 puntos, que al adicionarla a las otras circunstancias a puntuar tendrá escasa relevancia en la clasificación final.

En las consideraciones realizadas en relación con los coeficientes correctores se ha indicado la importancia que se otorga a los “ingresos por miembro de la unidad familiar”, pues ante la baja renta total que tendrán los beneficiarios la dimensión familiar tiene una repercusión notable. No es lo mismo un millón de pesetas para tres miembros que para seis. Por ello, a juicio del Consejo, sería más conveniente que el baremo en función a los ingresos económicos se estableciera en términos de ingresos familiares corregidos por miembro de la unidad familiar, de tal forma que dentro del máximo de los 125 puntos haya intervalos que diferencien significativamente los posibles resultados a obtener.

IV. CONCLUSIONES.

1.- El Consejo Económico y Social de la Región de Murcia valora positivamente la oportunidad de proceder a la modificación de la normativa reguladora del acceso a la vivienda de promoción pública, pues en los quince años transcurridos desde la promulgación de la actual ha habido cambios de tipo socioeconómico y en la estructura orgánica de la Comunidad Autónoma que lo justifican. La estrecha colaboración con los ayuntamientos que propone el sistema de adjudicación de las viviendas y la participación de los agentes sociales a través de la Comisión Regional de Vivienda de Promoción Pública son aspectos singulares que se valoran favorablemente.

2.- El Consejo rechaza una de las propuestas del artículo diecinueve, la que plantea que el adjudicatario que ocupe una vivienda por cualquiera de los regímenes previstos en el proyecto de Decreto, ante una minoración de sus ingresos familiares deba solicitar una residencia del tipo al que le permiten su nuevo nivel de ingresos y desalojar su vivienda antes de que se le adjudique una nueva. No es una iniciativa socialmente aceptable, pues al perjuicio que supone la disminución de ingresos, cuyo total ya es bajo, se añadiría el que repre-

senta la obligatoriedad del cambio de residencia.

3.- El CESRM considera que tanto en los coeficientes correctores de los ingresos familiares como en el baremo clasificador de las solicitudes debería otorgarse más relevancia a la dimensión familiar, especialmente a través de la variable “ingresos familiares corregidos por miembro de la unidad familiar”.

4.- El Proyecto de Decreto prevé la posibilidad de que se ofrezca a los arrendatarios la adquisición de la vivienda que ocupan. Aceptando esta propuesta, el CESRM considera que el acceso a la vivienda de promoción pública no debería hacerse a costa de reducir el parque de viviendas destinadas a arrendamiento. Por ello, sería conveniente determinar un objetivo en cuanto a parque mínimo de viviendas de promoción pública en arrendamiento, que debería crecer paulatinamente, y evitar que las futuras ofertas de compra a los arrendatarios reduzca dicho parque.

5.- Al margen de las apreciaciones anteriores, el Consejo valora positivamente el proyecto de Decreto con las observaciones que se incorporan al cuerpo del Dictamen.

Murcia, a 10 de noviembre de 2000

Vº Bº

El Presidente del Consejo Económico y Social

Antonio Reverte Navarro

El Secretario General del Consejo Económico y Social

Isidro Ródenas Ruiz

Dictámenes 2000

1. SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY DEL SUELO DE LA REGION DE MURCIA
2. SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY DE CREACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE LA REGIÓN DE MURCIA, S.A.
3. SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE CREA Y REGULA LA COMISION DELEGADA DEL CONSEJO DE GOBIERNO PARA LA INTEGRACION SOCIAL DE LOS INMIGRANTES
4. SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE MAQUINAS RE-CREATIVAS Y DE AZAR DE LA REGION DE MURCIA
5. DICTAMEN SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN DE ORDENACION DE LOS RECURSOS NATURALES DE LA SIERRA DE "EL CARCHE" Y EL ANTEPROYECTO DE LEY POR LA QUE SE DECLARA LA SIERRA DE "EL CARCHE" COMO PARQUE REGIONAL
6. DICTAMEN SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY DE MEDIDAS TRIBUTARIAS Y EN MATERIA DE JUEGO Y APUESTAS.
7. DICTAMEN SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO DE AUTORIZACIONES, ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE ENTIDADES, CENTROS Y SERVICIOS SOCIALES DE LA REGIÓN DE MURCIA Y DE LA INSPECCIÓN.
8. DICTAMEN SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO DE MODIFICACIÓN DEL DECRETO 81/1994, DE 4 DE NOVIEMBRE, REGULADOR DEL PROCEDIMIENTO PARA LA FORMULACIÓN DE PROPUESTAS DE ADOPCIÓN.
9. DICTAMEN SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL DECRETO Nº 31/1994, DE 25 DE FEBRERO, SOBRE INGRESO Y TRASLADO EN CENTROS RESIDENCIALES DE LA ADMINISTRACIÓN REGIONAL PARA PERSONAS MAYORES.
10. DICTAMEN SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA LA ACTUACIÓN DEL INSTITUTO DE VIVIENDA Y SUELO EN MATERIA DE PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDA.

Realización: L.M.L.

Imprime: Imprenta Guillén Mira, S.L.

ISSN: 1135-3430

Depósito Legal: MU-730-2000