



RESPUESTA DEL GOBIERNO

(184) PREGUNTA ESCRITA CONGRESO

184/6338

10/01/2017

14048

AUTOR/A: HONORATO CHULIÁN, María Auxiliadora (GCUP-ECP-EM)

RESPUESTA:

En relación con la pregunta de referencia, cabe informar a Su Señoría que la competencia en materia de vivienda corresponde a la Comunidad Autónoma. De hecho, la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma el Estatuto de Autonomía de Andalucía, establece en el artículo 56 la competencia en vivienda como exclusiva de dicha comunidad. En este sentido, todas las preguntas comprendidas en la iniciativa deben ser dirigidas a la Junta de Andalucía, como competente en la materia:

“Artículo 56. Vivienda, urbanismo, ordenación del territorio y obras públicas.

1. Corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de vivienda, que incluye en todo caso:

a) La planificación, la ordenación, la gestión, la inspección y el control de la vivienda; el establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento de las Administraciones Públicas de Andalucía en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para su alcance; la promoción pública de viviendas; las normas técnicas, la inspección y el control sobre la calidad de la construcción; el control de condiciones de infraestructuras y de normas técnicas de habitabilidad de las viviendas; la innovación tecnológica y la sostenibilidad aplicable a las viviendas; y la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación. “

No obstante el Gobierno, a través del Ministerio de Economía y Competitividad, hace las siguientes consideraciones:

Primera.- En los últimos años se han tomado un gran número de iniciativas para abordar la problemática social de las ejecuciones hipotecarias y la vivienda.

La Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, recogiendo lo ya previsto en el Real Decreto Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, ha paralizado los desahucios de vivienda habitual de personas en situación de especial vulnerabilidad y ha modificado el procedimiento de ejecución hipotecaria para adaptar el mismo a la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013, previendo la posibilidad de que se pueda suspender dicho procedimiento si existen cláusulas abusivas. Por tanto, las medidas contenidas en esta normativa están dirigidas, por un lado, a intentar paliar la situación excepcional de los deudores hipotecarios que han visto alterada su situación económica y patrimonial



y, por tanto, requieren de medidas de protección y, por otro lado, a reequilibrar el marco general aplicable a los préstamos con garantía hipotecaria, manteniendo el adecuado equilibrio entre ambas finalidades.

Además se amplía el ámbito de aplicación del Código de Buenas Prácticas: el nuevo umbral prevé que podrán acogerse unidades familiares con rentas inferiores a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), que cumplan además con otros requisitos (alteración significativa de las circunstancias económicas, circunstancias de especial vulnerabilidad). Este límite será de 4 veces el IPREM para unidades familiares con discapacitados y de 5 IPREM si quién tiene declarada la discapacidad es el propio deudor. Hay que tener en cuenta que aproximadamente un 40% de los hogares familiares tienen rentas por debajo de 3 veces el IPREM.

Como es sabido, el Código de Buenas Prácticas fue establecido por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y establece tres fases sucesivas para los deudores situados en el umbral de exclusión, que son: la fase de reestructuración de la deuda (que incluye carencia en la amortización de principal y reducción de intereses), quita y, en última instancia, la dación en pago para liberar de la deuda.

Segunda.- A las medidas anteriores se añaden las del Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social. En el Título I se mejora también el Código de Buenas Prácticas.

Se amplía, por un plazo adicional de dos años, la suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables contenido en la La Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

Por lo que se refiere a los acuerdos extrajudiciales de pago regulados en el título X de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, las modificaciones contenidas en este real decreto-ley tienen por finalidad flexibilizar su contenido y efectos, asimilando su regulación a la de los acuerdos de refinanciación de la disposición adicional cuarta. Como elementos principales del nuevo régimen están la ampliación de su ámbito de aplicación a las personas naturales no empresarios, regulándose además un procedimiento simplificado para éstas; la posibilidad de extender los efectos del acuerdo a los acreedores garantizados disidentes, lo que supone un avance frente al régimen de sometimiento voluntario vigente con anterioridad; y la potenciación de la figura del mediador concursal, introduciendo la posibilidad de que actúen como tal las Cámaras de Comercio, Industria, Navegación y Servicios, si el deudor es empresario, o los notarios, si se trata de personas naturales no empresarios.

Como novedad fundamental se instaura un régimen de exoneración de deudas para los deudores persona natural en el marco del procedimiento concursal. El sistema de exoneración tiene dos pilares fundamentales: que el deudor sea buena de fe y que se liquide previamente su patrimonio (o que se declare la conclusión del concurso por insuficiencia de masa).

Tercera.- Finalmente, hay que destacar que en enero de 2013 se firmó el convenio para la constitución del Fondo Social de Viviendas (FSV) destinado al alquiler, un convenio en el que han participado el Ministerio de Fomento, el Ministerio de Economía, Industria y Competitividad y el Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, el Banco de España, la Federación Española de Municipios y Provincias, la Plataforma del Tercer Sector que integra las principales Organizaciones No Gubernamentales de este país (que representa a casi a nueve millones de personas), las patronales bancarias y 33 entidades de crédito.





Las viviendas están a disposición de aquellas familias que hayan sido desalojadas de su vivienda por el impago de un préstamo hipotecario.

Estas familias se beneficiarán de unas rentas que oscilarán entre 150 y 400 euros al mes, con un límite máximo del 30 % de sus ingresos netos totales por unidad familiar.

En mayo de 2014 la Comisión de Seguimiento y Coordinación del FSV, valorando los datos de gestión del mismo durante el primer año de aplicación del convenio y atendiendo al número de solicitudes recibidas por las entidades y a los contratos de arrendamiento, estimó adecuado ampliar las circunstancias recogidas en el Convenio para la creación del FSV con el objetivo de permitir, el acceso al Fondo a otras personas o grupos que pudieran resultar socialmente vulnerables, y acordó ampliar en consecuencia el ámbito de aplicación del Convenio.

La modificación del convenio está permitiendo que personas o familias puedan mantenerse en la vivienda que habitaban, aunque la hayan perdido como consecuencia de una ejecución forzosa y después de que haya sido adjudicada. También se abre esta posibilidad para los supuestos de daciones en pago. En ambos casos se pagará un alquiler reducido, es decir, entre 150 y 400 euros al mes o por debajo en circunstancias especiales, tal como está previsto en el Convenio del FSV.

Además, se amplían las circunstancias personales y familiares que dan derecho a solicitar una vivienda al FSV. Estas son las siguientes:

a) Unidades familiares con hijos menores de edad (18 años). Hasta ahora se exigía que los menores no tuvieran más de tres años.

b) Personas en situación de dependencia o con discapacidad para las que la vivienda supone, de acuerdo con el informe de los Servicios Sociales competentes, un activo indispensable para el mantenimiento de su inclusión social y autonomía. El requisito hasta ahora era una discapacidad del 33% o superior.

c) Personas mayores en situación de prejubilación o jubilación que mediante aval hayan asumido las deudas de sus hijos o nietos. Esta circunstancia es nueva.

d) Otras personas o unidades familiares con circunstancias de vulnerabilidad social distintas de las anteriores, previo informe de los Servicios Sociales. Ello amplía el acceso al FSV a muchas situaciones de riesgo social no tipificadas.

Se mantienen los requisitos anteriores como son, situación de desempleo y sin prestaciones, familias monoparentales, familias numerosas o violencia de género.

Cuarta.- El número de viviendas que se han puesto a disposición del FSV, con desagregación municipal y provincial, es información pública que ha sido publicada en la Web por la Comisión de Seguimiento y Coordinación del Fondo Social de Viviendas, a través del portal del IMSERSO.

Por otra parte, el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, fue aprobado por Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, y regula las ayudas estatales en materia de vivienda financiadas con cargo a los presupuestos 2013-2016.



No obstante, mediante el Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre, por el que se prorroga el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016 regulado por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, se ha prorrogado la vigencia del Plan Estatal 2013-2016 durante el ejercicio 2017.

El Plan Estatal 2013-2016 establece varias líneas de actuación orientadas al fomento del alquiler y la rehabilitación y regeneración y renovación urbanas. Además considera al colectivo de personas afectadas por desahucios y sujetas a medidas de flexibilización de las ejecuciones hipotecarias como sectores preferentes para otorgar las ayudas reguladas en él.

Las ayudas estatales a la vivienda son gestionadas por las Comunidades Autónomas mediante convenios de colaboración con el Ministerio de Fomento. Cada Comunidad Autónoma dispone de la información en su ámbito territorial.

Conforme a lo establecido por el Convenio de Colaboración suscrito entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Andalucía para la ejecución del Plan Estatal 2013-2016, la convocatoria y la gestión de las ayudas correspondientes a los programas de ayudas al alquiler de vivienda y fomento de la rehabilitación edificatoria son competencia de la Comunidad Autónoma. Hasta la fecha la Comunidad Autónoma de Andalucía ha publicado las siguientes convocatorias de ayudas:

1. Orden de 29 de julio de 2014, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones, en régimen de concurrencia competitiva, a personas en situación de especial vulnerabilidad para el alquiler de viviendas, gestionadas por entidades públicas, y se efectúa su convocatoria para el ejercicio 2014. (BOJA, 5 de agosto de 2014).

2. Orden de 3 de marzo de 2015, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de ayudas para el alquiler de viviendas a personas con ingresos limitados en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se efectúa convocatoria para el ejercicio 2015. (BOJA, 9 de marzo de 2015).

3. Orden de 30 de junio de 2016, por la que se convocan para el ejercicio 2016 ayudas, en régimen de concurrencia competitiva, para el alquiler de viviendas a personas en situación de vulnerabilidad o con ingresos limitados en la Comunidad Autónoma de Andalucía. (BOJA, 05 de julio de 2016).

4. Orden de 28 de abril de 2015, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones destinadas al fomento de la rehabilitación edificatoria en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se efectúa su convocatoria para el ejercicio 2015. (BOJA, 30 de abril de 2015).

5. Orden de 28 de julio de 2016, por la que se efectúa la convocatoria, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones destinadas al fomento de la rehabilitación edificatoria en la Comunidad Autónoma de Andalucía para el ejercicio 2016. (BOJA, 3 de agosto de 2016).

En el conjunto de Andalucía y en el marco del Plan Estatal de Vivienda 2013-2016, desde el año 2013 y hasta la fecha se han transferido un total de 495.937.666,84 euros desglosado en los siguientes conceptos:



1. Subvenciones (alquiler y rehabilitación): 156.505.343,35 euros
2. Subsidiaciones de préstamos convenidos: 307.773.800,36 euros
3. Ayuda estatal directa a la entrada (AEDE): 31.658.523,13 euros

Cabe añadir que en la provincia de Sevilla, en materia de ayudas a la Renta Básica de Emancipación, se han otorgado un total de 4.692.747,5 euros entre los años 2013 a 2016.

Madrid, 15 de marzo de 2017