

ACTA DE LA REUNION CELEBRADA EL 05 DE ABRIL DE 2023

ASISTENTES:

Vicepresidenta: Ilma. Sra. Dña. Inés Sandoval Tormo, Directora General de Vivienda.	Vocal: Dña. Cristina Cuevas Martínez, en representación del Instituto de la Mujer de Castilla-La Mancha.
Vocal: D. Melisa Rojas Martín, en representación de la Secretaría General de la Consejería de Fomento.	Vocal: Dña. Begoña García Díaz, en representación de UGT
Vocal: Dña. Elena Alvarez Texidor, en representación de la Viceconsejería de Administración Local y Coordinación Administrativa.	Vocal: D. Manuel Carmona Roldán, en representación de la Federación Regional de Empresas Constructoras de Castilla-La Mancha (FERECO).
Vocal: D. Gregorio Gómez Bolaños, Director General de Infancia y Familia.	Vocal: Dña. Elena Guijarro Pérez, Decana del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.
Vocal: D. Francisco José Armenta Menéndez, en representación de la Dirección General de Acción Social.	Vocal: Dña. Cristina Ariza Chozas, en representación del Consejo de Colegios Oficiales de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Castilla-La Mancha.
Vocal: Dña. María Teresa Fernández Muñoz, en representación de la Dirección General de Programas de Empleo.	Vocal: Doña Sarah García Rico, en representación de la Dirección General de Política Financiera, Tesorería y Fondos Comunitarios.
Vocal: D. Eduardo Mora Cabo, En representación de la Dirección General de Agenda 2030 y Consumo.	Vocal: Dña. Violeta Alvarez Rodríguez, en representación de las Asociaciones de Vecinos, designado por la Confederación Regional de Asociaciones de Vecinos (CAVE-CLM).

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

Dña. Marta Iniesto Alba, Jefa de Servicio de Inspección de Viviendas de la DG de Vivienda de la Consejería de Fomento

Secretaría de la Comisión:

D. Luis Castaño García, Coordinador de la DG de Vivienda de la Consejería de Fomento.

En Toledo, a las 9:30 horas del día 5 de abril de 2023, se reúne, en sesión ordinaria y a distancia, por petición de la Presidencia y en primera convocatoria, la Comisión Regional de la Vivienda, con asistencia de las personas relacionadas ut supra. Se comprueba por parte del Secretario la asistencia del quórum necesario para la celebración de la reunión, en conformidad con el artículo 34.2 del Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida. Del mismo modo, se comprueba y certifica por el Secretario firmante que la sesión celebrada a distancia cumple los requisitos prescritos en el artículo 17.1, párrafo segundo de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

En primer lugar, doña Inés Sandoval Tormo, que preside la reunión en sustitución del Consejero de Fomento, excusa su presencia, agradece la presencia de los miembros asistentes a la Comisión, teniendo en cuenta la fecha previa a los días festivos. Informa a los asistentes del orden del día que es el siguiente:

- 1º. Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior celebrada el 5 de octubre de 2022.
- 2º. Informe sobre el "Plan 10.000".
- 3º. Toma de conocimiento de la Orden de la Consejería de Fomento, por la que se modifican las áreas geográficas y ámbitos territoriales de precio máximo superior de referencia a efectos de determinar los precios y rentas máximas de las viviendas con protección pública.
- 4º. Información sobre la ejecución del programa de construcción de vivienda destinada a alquiler a precio asequible (programa 6 R.D. 853/2021)
- 5º. Ruegos y preguntas.

La vicepresidenta continúa la sesión con el primer punto del orden del día:

Punto 1º. Lectura y a probación, si procede, del acta de la sesión anterior celebrada el 5 de octubre de 2022.

La Vicepresidenta de la Comisión indica si hay alguna observación al contenido del acta de la última reunión celebrada el 5 de octubre de 2022.

Todos los miembros presentes con derecho a voto dan su aprobación por lo que queda aprobada, por unanimidad, el acta de la Comisión Regional de la Vivienda celebrada el 5 de octubre de 2022.



Punto 2º Información sobre el “Plan 10.000”.

La Vicepresidenta de la Comisión toma la palabra para informar de la aprobación del “Plan 10.000”, que tiene por finalidad la construcción en la región de 10.000 viviendas protegidas, mediante la utilización de modelos de colaboración público-privada. El plan tiene dos objetivos: ampliar la oferta de viviendas protegida, especialmente en zonas tensionadas de precios, y mejorar el acceso a la vivienda de familias y trabajadores, a través de tres ejes estratégicos:

- Ayudas directas a la adquisición de vivienda para jóvenes y zonas de reto demográfico.
- Líneas de avales para aprovechar los instrumentos financieros de la adenda al Mecanismo Europeo de Recuperación y Resiliencia.
- Actualización normativa y ejecución del proyecto GeVICAM. La Vicepresidenta da la palabra al coordinador de vivienda para que desarrolle este punto, quien explica los objetivos de GeVICAM como un instrumento de calidad al servicios de una gestión eficaz de la política de vivienda, que va más allá del aspecto normativo, aunque comience con él y que requerirá un esfuerzo de al menos dos años para culminar.

Interviene la representante de la Dirección General de Política Financiera, Tesorería y Fondos Comunitarios para preguntar el alcance de la colaboración público privada, sobre todo en términos de endeudamiento, indicando la Vicepresidenta que se desarrollará en los siguientes puntos del orden del día.

La Vicepresidenta, antes la ausencia de más cuestiones, cierra el segundo punto del orden del día.

Punto 3º. Propuesta sobre la Orden de la Consejería de Fomento, por la que se modifican las áreas geográficas y ámbitos territoriales de precio máximo superior de referencia a efectos de determinar los precios y rentas máximas de las viviendas con protección pública.

La Vicepresidenta de la Comisión toma la palabra para indicar que se pretende actualizar un sistema de precios máximos que data de 2009 y que en casi todas las CC.AA ya ha sido actualizado, con la finalidad de dinamizar el mercado de la vivienda permitiendo la construcción a precios razonables y con un criterio de prudencia. Indica seguidamente que será la Jefa de Servicio de inspección de vivienda de la DG de Vivienda quien exponga en un primer momento la metodología y la información que se ha tenido en cuenta para formular la orden que se trae a la consideración de la Comisión.

La Jefa de Servicio de Inspección de vivienda expone el marco normativo actual, constituido básicamente por el Decreto 173/2009, que permite la actualización mediante orden de los componentes de la fórmula de actualización de precios o de la adscripción de los distintos municipios a las zonas que el anexo del mencionado Decreto prevé, en función de criterios de categorización homogéneos. Indica que se han tenido en cuenta como fuentes de información al INE, al valor de tasación ofrecido por el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, y al valor de portales inmobiliarios. Esas fuentes revelan que el 12% de la población regional vive en

alquiler, la renta media regional se sitúa alrededor de los 400 euros, si bien cuando se desciende a nivel provincial, se observa que las provincias de Toledo y Guadalajara elevan la media a 5,8 euros por metro cuadrado y se el análisis se realiza a nivel municipal, el corredor del Henares y la zona de la Sagra Alta presentan especialmente datos mayores de precios. Si se analiza la evolución de los últimos 5 años, se observa un aumento del precio de la renta del 20% en las provincias de Toledo y Guadalajara frente al 10% de otras provincias, porcentaje que se eleva al 35% en el caso de municipios como Seseña e Illescas.

Por otro lado, se ha producido un aumento de los costes de la construcción, derivados de las mayores exigencias del Código Técnico de la Edificación, el encarecimiento de la mano de obra especializada y la crisis energética y de materiales, que en el periodo 2009-2021 asciende al 12%, pero que en el periodo 2009-2022, es del 23,4%.

La Orden pretende no modificar la fórmula de fijación de precios máximos, sino alterar la ubicación de ciertos municipios en las zonas del anexo del Decreto 173/2009, en concreto de la capitales y municipios de más de 25.000 habitantes, los municipios de más de 10.000 habitantes en Guadalajara y Toledo y de más de 5000 de municipios colindantes con Madrid.

No hay más intervenciones de los miembros a la exposición.

La Vicepresidenta somete a votación el proyecto de orden que se aprueba por unanimidad.

Punto 4º Información sobre la ejecución del programa de construcción de vivienda destinada a alquiler a precio asequible (programa 6 R.D. 853/2021).

En este punto la vicepresidenta explica los acuerdos que ya se han logrado con el Ministerio y los Ayuntamientos de Guadalajara y Seseña, así como con una parcela de GICAMAN en Toledo, para construir viviendas energéticamente sostenibles a través de la concesión de derechos de superficie a empresas particulares, que se encargarían de la construcción y explotación posterior por un mínimo de 50 años con destinos a alquiler asequible. No serían viviendas sociales, sino destinadas a familias y trabajadores que tiene dificultades en el acceso a la vivienda, pero con capacidad de pago de la renta. La representante del Colegio de Aparejadores pregunta sobre el procedimiento de concesión de las ayudas, y la Vicepresidenta la información del mismo, que es complejo de articular jurídicamente, con plazos efectivamente muy ajustados. La vicepresidenta responde también a la intervención de la representante del Colegio de Arquitectos en el sentido de saber en qué tipo de suelos y quien desarrollará las licitaciones, indicando que serán los Ayuntamientos y GICAMAN, como titulares de los mismos y beneficiarias de las ayudas de hasta 50.000 euros por vivienda, indicando que en desarrollo del Plan 10000 se deberán posteriormente articular soluciones diversas en función de las necesidades en una región tan amplia y heterogénea como CLM.

Interviene el Director General de Infancia y Familia para incidir en la necesidad de soluciones sociales a problemas específicos, exposición que la Vicepresidenta recalca al considerar que debe encararse desde una política integral de vivienda, no solo hacia las personas vulnerables, donde la posición de la Consejería de Bienestar Social debe

ser clave y central y la de Fomento más subsidiaria e instrumental, sino la dirigida a sectores no vulnerables.

No hay más intervenciones.

Punto 5º. Ruegos y preguntas.

No hay ninguna intervención al ofrecimiento de la Vicepresidenta.

Siendo las 10:40 horas, la vicepresidenta levanta la sesión, dándose por finalizada.

El Secretario de la Comisión

Fdo. Luis Castaño García.

Vº Bº.
La Vicepresidenta de la Comisión
Regional de Vivienda

Fdo. Inés Sandoval Tormo.