



CONSEJO DE VIVIENDA DE LA REGIÓN DE MURCIA

ACTA

ASISTENTES:

PRESIDENTE:

D. José Ramón Díez de Revenga Albacete
(Consejero de Fomento e Infraestructuras)

VICEPRESIDENTE:

D. José Francisco Lajara Martínez
(Director General de Vivienda)

VOCALES:

D. Francisco Javier Raya Frutos
(Federación de Asociaciones de Vecinos)
Dña. Inmaculada C. Lozano García
(Colegio de Notarios y Registradores de la Propiedad)

Dña. Carmen Gil Montesinos
(CERMI)

Dña. M^a José Manresa Gilabert
(Subdirectora General de Vivienda)

D. José Antonio Bascuñana Ross
(Subdirector de OGSV)

D. Luis Carlos Cuesta Maestro
(Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria)

Dña. Gloria González Lucas
(Consejería de Mujer, Igualdad, LGTBI, Familias y Política Social).

Dña. Trinidad Alonso
(Colegio Oficial de Arquitectos)

Dña M^a Dolores de Alcover-Aguilar y García (COAPI)

D. Alejandro Zamora (FRECOM)

D. Antonio Ruiz Ortega (Colegio Oficial de Administradores de Fincas)

D. Plácido Ballesteros (Colegio Oficial de Aparejadores)

D. Pedro José Ross Martínez
(Ayuntamiento de Archena. Federación de Municipios)

D. Federico Ross (BANKIA)

SECRETARIA:

Dña. M. Ángeles Guirao Rodríguez
(Dirección General de Vivienda)

En Murcia, a 30 de Septiembre de 2020, en el hall del salón de actos de la Consejería de Fomento e Infraestructuras, siendo las 9.48 horas se reúne el Consejo de Vivienda de la Región de Murcia. Asisten todos los miembros del Consejo relacionados al margen, con el fin de tratar los siguientes asuntos del Orden del Día:

1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior.
2. Designación del secretario/a del Consejo de Vivienda de la Región de Murcia y sustituto/a
3. Presentación del proyecto de Orden de minoración de la renta de las viviendas de promoción pública de la Consejería de Fomento e Infraestructuras.
4. Presentación del proyecto de Orden por la que se regula el procedimiento para la amortización anticipada de los contratos de venta de viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia de antigüedad igual o superior a 10 años.
5. Estado de la tramitación de las ayudas al alquiler de vivienda por el impacto del covid-19.
6. Análisis de problema de la ocupación ilegal de viviendas en la Región de Murcia.
7. Ruegos y preguntas.



Abre la sesión el Sr. Presidente que da la bienvenida a los asistentes.

A continuación, se aborda el primer punto del Orden del Día.

1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior.

No formulándose observación alguna, se da por aprobada el Acta de la sesión de 26 de junio de 2020.

2. Designación del secretario/a del Consejo de Vivienda de la Región de Murcia y sustituto/a.

El Sr. Presidente informa al Consejo del nombramiento de Dña. María José Manresa Gilabert como Subdirectora de Vivienda, lo que la convierte en vocal de este Consejo, debiendo designarse nuevo Secretario/a del Consejo. Propone para su designación a Dña. María Ángeles Guirao Rodríguez como Secretaria titular y a Dña. María Judith Medina Mínguez como Secretaria sustituta, ambas funcionarias adscritas a la Dirección General de Vivienda.

Los miembros del Consejo aprueban la propuesta realizada y quedan designadas las funcionarias propuestas como Secretaria y Secretaria sustituta del Consejo, respectivamente.

3. Presentación del proyecto de Orden de minoración de la renta de las viviendas de promoción pública de la Consejería de Fomento e Infraestructuras.

Toma la palabra el Director General de Vivienda, D. José Francisco Lajara, que pasa a exponer los motivos que han impulsado la elaboración de esta norma. Así, señala que la mayor parte del parque de vivienda pública de la Región de Murcia está ocupado por personas en alquiler y que las circunstancias económicas y sociales determinaron al gobierno regional en su día a dictar una orden que permitiera rebajar el umbral de renta a los ocupantes de estas viviendas; posteriormente, se observó la necesidad de modificación a la baja de la renta de los arrendatarios en función de los umbrales de renta y las circunstancias familiares y personales de los mismos, lo que se llevó a cabo en el año 2001. Dado el tiempo transcurrido, teniendo en cuenta los cambios sociales y económicos acaecidos en estos años, se considera inaplazable la actualización de las normas existentes para su adecuación a la realidad actual.

En cuanto al contenido de la norma propuesta, la reducción de renta se concede por un plazo máximo de tres años, renovable. Se establece un porcentaje de reducción del 70% de la renta para familias con ingresos per cápita inferiores a 1 vez el IPREM; un 50% para familias numerosas o monoparentales con dos o más hijos, con ingresos per cápita superiores al IPREM y del 20% para familias con ingresos per cápita superiores a una vez el IPREM y no superiores a dos veces el IPREM. En el supuesto de familias que tengan algún miembro con minusvalía igual o superior al 33%, se establece un descuento del 5% adicional por cada caso.

El Consejo informa favorablemente la Orden de minoración presentada.

4. Presentación del proyecto de Orden por la que se regula el procedimiento para la amortización anticipada de los contratos de venta de viviendas de promoción



pública de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia de antigüedad igual o superior a 10 años.

El Sr. Presidente expone lo siguiente: la Ley 2/2020, de 27 de julio, por la que se convalida el Decreto Ley 3/2020, de mitigación del impacto socioeconómico del covid-19 en el área de vivienda e infraestructuras, estableció la posibilidad de ceder la propiedad plena de las viviendas de promoción pública a los titulares de un contrato de venta de duración igual o superior a 10 años, dando por amortizados los mismos siempre que se reúnan determinados requisitos y concorra alguna de las circunstancias señaladas, en aras a favorecer el acceso a la propiedad de determinados colectivos considerados especialmente vulnerables: mayores de 65 años, mayores de 50 años en situación de desempleo de larga duración, familias monoparentales, mujeres víctimas de violencia de género, víctimas del terrorismo, familias numerosas y familias con una o más personas con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento. Además, los titulares de estos contratos deben encontrarse al corriente en el pago de sus recibos.

La ley atribuye la competencia para regular el procedimiento para la realización de las adjudicaciones al consejero competente en materia de vivienda. De ahí que dicho procedimiento se regule a través del proyecto de orden que se presenta para informe de este Consejo.

Señala el Sr. Presidente las críticas recibidas a esta opción señalada por la Ley, al entender que se estaría dilapidando el parque de viviendas de la Región de Murcia, unas 2.700 viviendas, de las cuales unas 600, aproximadamente, podrían ser cedidas. En dicha crítica se entiende que el incremento de vivienda pública disponible sería mejor solución.

No obstante, entiende el Presidente que la realidad es bien distinta, puesto que lo que se ha producido hasta ahora es una falta de rotación de vivienda pública, puesto que los adjudicatarios permanecen durante décadas en las viviendas aunque haya variado su situación socioeconómica, impidiendo que otras personas necesitadas puedan acceder a una vivienda del parque público. El principal objetivo de las viviendas sociales es ayudar a estas personas a que salgan de su situación de precariedad, y hacerlos propietarios de las viviendas que ocupan durante largo tiempo es una forma de ayudarles a salir de esa situación, empoderarlos en cierta forma, para que tengan algo que les pertenezca y les sirva de base para su superación. Este es un modelo más dinámico del parque, que evita se constituyan ghettos que atrapen a las familias y que se conviertan en un obstáculo que les impida salir de su situación de marginalidad.

La propiedad plena de una vivienda, permite que sus titulares se hagan responsables de ellas, les otorga seguridad económica y capacidad de autogestión, lo que sin duda incrementa sus posibilidades para salir de situaciones de marginalidad, lo que redundará en su beneficio propio y en el de su entorno, disminuyendo las posibilidades de formación de barrios marginales

La representante de CERMI, Doña Carmen Gil, aprovecha la oportunidad para recordar la necesidad de que cuenten con las asociaciones de personas con discapacidad atrapadas en la red de pobreza, permitiéndoles el acceso a las viviendas sociales.

El Sr. Consejero afirma tener siempre presente a estas personas en la política de vivienda, y que se construirán viviendas adaptadas con reserva de cupo para personas con discapacidad.



El representante de la Federación de Empresarios de la Construcción, D. Alejandro Zamora, señala que se da la oportunidad perfecta para generar nuevo parque de vivienda, permitiendo la construcción de viviendas para venta mejor que para arrendamiento.

Señala el Sr. Consejero que ahora toca la producción de viviendas. Se han hecho algunas cosas modificando y agilizando la creación de viviendas nuevas y ahora se pondrá el suelo de las administraciones públicas a disposición de los distintos promotores, en aras a mejorar el empleo y reactivar la economía.

La representante del Colegio de Arquitectos, Doña Trinidad Alonso, indica la necesidad de poner disponible todo el suelo público y privado, en estrecha colaboración para la reactivación del sector.

El Sr. Consejero indica que se ha hecho un inventario de suelo y establecido contactos con los Ayuntamientos, y se están estudiando los modelos existentes para la promoción de viviendas. También es parte importante de la política de vivienda el tema de la rehabilitación. Los fondos europeos apuestan claramente por la sostenibilidad de las ciudades, siendo la rehabilitación trascendental en este orden, en aras a la puesta en valor de inmuebles en desuso.

El representante del Colegio de Aparejadores, D. Plácido Ballesteros, pregunta si las viviendas, una vez cedidas, podrán ser vendidas por los titulares, a lo que el Sr. Consejero responde que no se ha puesto ningún tipo de condicionamiento o impedimento para la venta. Una vez cedidas, los titulares tienen el pleno dominio de las viviendas. En caso de que la vendan, se pondrán a la cola de la vulnerabilidad para poder acceder a otra vivienda social. Se pretende hacerles responsables de lo suyo.

La representante del Colegio de Notarios, Doña Inmaculada Lozano manifiesta su satisfacción por aportar a través de esta orden mayor agilidad al tráfico jurídico, liberalizando la facultad de disposición al pasar los titulares de estas viviendas a ser propietarios de pleno derecho.

El Consejo informa favorablemente la Orden propuesta.

5. Estado de tramitación de las ayudas al alquiler de vivienda por el impacto del covid-19.

El Sr. Presidente recuerda que hay dos convocatorias abiertas de alquiler: una de 2018, con las condiciones y requisitos señalados por el Estado, y otra de covid. La tramitación de esta última ha sido mejorada con un procedimiento administrativo más ágil. Comenzó la convocatoria en junio, destinándose 11.600.000 euros, para aquéllos que habían sido despedidos, afectados por un ERTE, autónomos, etc. En el día de hoy finaliza el plazo para su solicitud. Dado que está financiada con fondos del estado, se ha pedido su ampliación.

El Sr. Director General informa que se han formulado 1283 solicitudes, de las que 100 se encuentran ya para pago, unas 550 se encuentran en subsanación y faltan unas 300 por ver, esperando terminar su examen la semana próxima. Señala como la agilización del procedimiento

GUZMÁN RODRÍGUEZ, MARIA ANGELES 15/04/2021 09:52:09 DIEZ DE REVENGA, ALBALETE, JOSE RAMON 15/04/2021 17:05:06
Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.c) de la Ley 39/2015. Los firmantes y los fechas de firma se muestran en los recuadros. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.carm.es/verificardocumentos> e introduciendo el código seguro de verificación



está permitiendo dar una respuesta más rápida, pudiéndose ir pagando conforme se van resolviendo.

El Sr. Consejero indica que la prioridad ha sido eliminar trámites burocráticos a efectos de agilización, esperando que el Estado amplíe los fondos para ayudar a las personas afectadas por la pandemia a la conservación de su hogar.

6. Análisis del problema de la ocupación ilegal de viviendas en la Región de Murcia.

El Sr. Consejero apunta que a día de hoy existen unas 1178 viviendas ocupadas ilegalmente en la Región de Murcia. Ello supone un atentado contra la propiedad privada constitucionalmente reconocida, que es un pilar básico del sistema democrático. El problema va al alza, siendo responsabilidad del Gobierno Regional impedir que siga creciendo, si bien las competencias legislativas están en manos del Gobierno central.

El Sr. Director apunta algunos de los problemas que genera la ocupación ilegal de viviendas, como amenazas a los vecinos, pérdida de valor de las viviendas, inseguridad, efecto llamada, degradación de barrios, etc.

Recuerda el Presidente que podemos hablar de tres perfiles de ocupas: el primero era el de las familias necesitadas, desalojadas de sus hogares por no poder hacer frente al pago de sus hipotecas, lo que se ha intentado paliar a través del servicio de mediación hipotecaria y la concesión de subvenciones a organizaciones sin ánimo de lucro para la búsqueda de hogar inmediato, para lo cual el gobierno regional ha otorgado este año tres millones de euros. Hoy no estamos ante este supuesto de ocupación. El segundo perfil era el de los antisistema, que constituyen un porcentaje muy pequeño y cuya finalidad no es la ocupación de viviendas sino de locales para la realización de sus actividades. El tercer perfil es el de las mafias y grupos organizados que están creando industria ocupando inmuebles por encargo para venderlos o arrendarlos sin el consentimiento de sus legítimos propietarios. Este perfil es el verdadero problema, al constituir una amenaza para los vecinos. La lucha contra este grupo es la que preocupa actualmente, al ser conocedores de que estas mafias operan también desde otras regiones y tratan de instalarse en la nuestra.

El Sr. Director aclara que existen dos situaciones: allanamiento y usurpación. El delito de allanamiento permite expulsar al ocupa más rápidamente al tratarse de primeras residencias con ocupantes legítimos; la usurpación va dirigida, fundamentalmente, a la ocupación de segundas residencias, resultando tortuosa la expulsión de los ocupantes ilegales.

Indica el Sr. Consejero como estas mafias son expertas en el cambio de cerraduras, el puenteo de enganches a los servicios, conocen perfectamente la normativa existente, asesoran sobre la conversión inmediata de la vivienda ocupada en morada para tratar de impedir el desalojo, y los procedimientos para la desocupación de la vivienda duran años.

Entre las medidas que el gobierno regional, dentro de sus competencias puede adoptar, serían: hablar con todas las personas, públicas o privadas, que tengan algo que decir en este tema en aras a realizar un buen diagnóstico; medidas para detección temprana de la ocupación; la



elaboración de un manual de buenas prácticas para los propietarios de viviendas, para que puedan impedir la ocupación; que los administradores de fincas, informen sobre mayores consumos en las viviendas desocupadas; promover cambios legislativos que endurezcan las penas y agilicen los procedimientos; prohibir a los Ayuntamientos que puedan empadronar a quienes no acrediten un derecho legítimo; dar a las Comunidades de Propietarios la posibilidad de que puedan actuar cuando los propietarios no estén en disponibilidad de hacerlo, por encontrarse fuera u otras circunstancias, así como dar la misma posibilidad a los grandes tenedores de vivienda; igualmente, legitimar a las empresas suministradoras de servicios para que puedan denegar el alta en el servicio cuando el solicitante no acredite debidamente su derecho a ello.

Asimismo, recuerda el Sr. Presidente, la existencia en change.org de una petición de recogida de firmas para proponer modificaciones legales.

7. Ruegos y preguntas.

No se formulan ruegos ni preguntas.

Y no habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión, siendo las 10,43 horas, extendiéndose la presente acta de todo lo cual como Secretaria doy fe con el visto bueno del Presidente.

LA SECRETARIA
M^a Ángeles Guirao Rodríguez
(Documento firmado electrónicamente al margen)

V^o B^o
EL PRESIDENTE,
José Ramón Díez de Revenga Albacete
(Documento firmado electrónicamente al margen)

15/04/2021 17:05:06

15/04/2021 09:52:09 | DIEZ DE REVENGA, ALBACETE, JOSE RAMON

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.c) de la Ley 39/2015. Los firmantes y las fechas de firma se muestran en los recuadros. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.carm.es/verificardocumentos> e introduciendo el código seguro de verificación

GUIRAO RODRIGUEZ, MARIA ANGELES