



PACTO POR LA VIVIENDA EN CASTILLA-LA MANCHA



Castilla-La Mancha

MAYO 2008

En Toledo, a 12 de Mayo de 2008

En presencia de Dña. Beatriz Corredor Sierra, Ministra de Vivienda del Gobierno de España

REUNIDOS

D. José María Barreda Fontes, Presidente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha,

D. Jesús Bárcenas López, Presidente de la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha,

D. Carlos Pedrosa Serrano, Secretario General de la Unión General de Trabajadores de Castilla-La Mancha,

D. José Luis Gil González, Secretario General de Comisiones Obreras de Castilla-La Mancha,

en la representación legal que respectivamente tienen atribuida,

MANIFIESTAN

PRIMERO:

Que el Gobierno de Castilla-La Mancha ha decidido impulsar un conjunto de medidas y acciones en su política de vivienda, cuyo objetivo es avanzar en la plena efectividad del derecho a una vivienda digna reconocido en el artículo 47 de la Constitución Española. Para ello es necesario poner en marcha nuevos instrumentos para facilitar el acceso a la vivienda, instrumentos que alcanzarán una mayor efectividad si cuentan con el apoyo y la colaboración de todos los agentes que intervienen en el mercado del suelo y la vivienda. De ahí la conveniencia de llevar a cabo un amplio Pacto por la Vivienda que marque las líneas maestras de la actuación en la política de la vivienda en Castilla-La Mancha, comprometa la acción conjunta y coordinada de todos y garantice el apoyo a las medidas adoptadas.

SEGUNDO:

Que la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y las organizaciones firmantes de este acuerdo, comparten el objetivo de hacer efectivo el derecho constitucional de disponer de una vivienda digna y, para lograrlo, quieren establecer un programa de actuaciones, tanto en el ámbito legislativo, como en el desarrollo de nuevos

instrumentos, así como con la potenciación de los programas ya existentes que han demostrado ya su eficacia, de forma que con este nuevo conjunto de medidas se impulse la construcción de viviendas a precios asequibles y cuyas tipologías resulten adecuadas a las necesidades de los demandantes de vivienda, permitiendo así que la labor profesional de los empresarios y promotores de vivienda genere unos productos inmobiliarios que faciliten el acceso a la vivienda de los colectivos con mayores dificultades, especialmente de los jóvenes.

TERCERO:

Que los instrumentos y medidas que se incorporan a este Pacto pueden y deben contribuir al mantenimiento de la actividad en el sector de la construcción, un sector estratégico para Castilla-La Mancha por su importancia en la economía regional y su peso en el mercado laboral. En el actual momento de coyuntura económica en el que se suscribe este Pacto, todos los analistas coinciden en la conveniencia de actuar rápidamente activando todos los proyectos de infraestructuras y vivienda que ayuden a recuperar el ritmo de inversión empresarial. En este sentido, la política de la vivienda permite conciliar perfectamente dos objetivos: de un lado, durante el proceso de edificación, se consigue activar el sector construcción y generar demanda en sectores de la industria auxiliar (cerámica, carpintería, etc.) tan importantes para la economía de Castilla-La Mancha. De otro lado, la vivienda terminada cubre un objetivo social que figura entre las principales preocupaciones de la ciudadanía y, por

ende, en las prioridades de la acción del Gobierno de Castilla-La Mancha.

CUARTO:

Que el Ministerio de Vivienda muestra su apoyo al proceso abierto en Castilla-La Mancha de diálogo y de acuerdo con todas las Administraciones Públicas, y con las organizaciones sociales, empresariales y demás agentes implicados en la política de la vivienda para contribuir al objetivo social de facilitar el acceso a la vivienda y para promover medidas de activación del sector de la construcción.

Por ello, los firmantes consideran que para la mayor efectividad en la consecución de estos objetivos es preciso establecer un estrecho marco de colaboración y en su virtud,

ACUERDAN

PRIMERO: Suscribir el presente Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha, con un horizonte temporal 2008-2015.

SEGUNDO: La constitución de las correspondientes comisiones y grupos de trabajo de seguimiento de las actuaciones a abordar en el marco del presente Pacto:

- Mesa del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha, con representación de todas las instituciones firmantes

- Observatorio del Suelo y la Vivienda de Castilla-La Mancha, como instrumento de apoyo técnico a la Mesa.

Y en prueba de conformidad, firman el presente Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha, en la fecha y lugar indicados.

PACTO POR LA VIVIENDA EN CASTILLA LA MANCHA

Documento de síntesis

ANTECEDENTES

La acción de Gobierno en Castilla-La Mancha se ha caracterizado por la utilización del diálogo y la búsqueda del acuerdo en todos los temas importantes para la región, convirtiendo el estilo de gobernar “en coalición con la sociedad” como una de las principales señas de identidad de la política autonómica castellano manchega.

La concertación social es un fin y también un instrumento. Esta experiencia de pactos en los principales proyectos puestos en marcha en Castilla-La Mancha ha demostrado que compartir las metas y avanzar conjuntamente facilita el logro de los fines marcados y otorga mayor fuerza a los planteamientos defendidos cuando en ese avance se hace necesaria la colaboración de todos los agentes económicos y sociales, y de otras administraciones públicas.

La vivienda, por su trascendencia social, no podía quedar fuera de ese modelo de hacer política y, por ello, se ha impulsado la firma de este Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha.

SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN CASTILLA-LA MANCHA

Indicadores básicos de actividad

Entre los años 1995 y 2006, las viviendas iniciadas en Castilla-La Mancha han crecido al 11,4% en media anual. Están por encima de la medida nacional que fue del 8,7%, siendo la tasa observada en las viviendas libres del 13,8% (España, 9,9%) y del 4,3% en las protegidas (España 3,1%).

En la actualidad, y a tenor de los datos trimestrales y mensuales más recientes, desde 2007 se está asistiendo a un proceso de ajuste y

desaceleración en el sector inmobiliario a nivel nacional que también se refleja en Castilla-La Mancha, aunque de forma más leve:

- La variación interanual en las **viviendas iniciadas** en el tercer trimestre de 2007 se situó en el -13,8% en Castilla-La Mancha, un descenso menos acusado que el de España, que fue del -18,6%.
- Las **transacciones de vivienda totales** evolucionaron al -14,3% en términos interanuales en el tercer trimestre de 2007, (en España, lo hizo al -17,8%), mientras que en el mismo período de 2006 lo hicieron al 7,5% (en España, 2,4%).
- Las **fincas hipotecadas** en enero de 2008 han evolucionado en términos interanuales al -8,9% en Castilla-La Mancha (en España, -24,3%).
- Los **visados de obra nueva** evolucionaron al -30% en 2007 (en España, -34,2%), mientras que en 2006 lo hicieron al -5,5% (España, -8,0%).

El último ciclo inmobiliario

La población de Castilla-La Mancha ha crecido cerca de un 9% entre los años 2001 y 2006. En ese mismo periodo el número de viviendas principales de las familias ha crecido un 15% hasta situarse en 695.724.

Sin embargo, a la vez que ha aumentado la construcción de viviendas se ha producido una mayor dificultad de acceder a ellas, debido a una subida de precios experimentada a partir de 1998.

A lo largo de la última década, y al igual que el conjunto de la economía española, la economía de Castilla-La Mancha ha experimentado un **ciclo inmobiliario expansivo** de gran magnitud, cuyas principales características son:

- La **inversión en vivienda** ha crecido mucho más rápido que el PIB y ha contribuido a un mayor dinamismo del conjunto de la economía y, en concreto, del sector de la construcción, lo que ha generado empleo y riqueza.
- El **precio de la vivienda** ha experimentado un extraordinario crecimiento en España, que también se ha notado en Castilla-La Mancha, aunque en porcentajes menores que la media nacional.
- Los **niveles de endeudamiento**, tanto de las familias como de los sectores ligados al sector inmobiliario y a la construcción, han aumentado considerablemente.
- El **esfuerzo** para acceder a una vivienda ha aumentado. No obstante, en Castilla-La Mancha, el precio medio de la vivienda libre está en torno a 1.519 euros por metro cuadrado, muy inferior a la media española que es de 2.032 euros por metro cuadrado. Es la segunda región más moderada en lo que se refiere al precio de la vivienda.

El peso del sector de la construcción en la economía y el empleo

El peso del Valor Añadido Bruto en construcción respecto al PIB de Castilla-La Mancha es del 13,2%, según los últimos datos del INE referidos a 2006, y el empleo del sector supone el 13,7% respecto al total regional.

Estas cifras no se circunscriben a la construcción residencial porque también engloban construcción de infraestructuras, pero hay que tener en cuenta que la edificación de viviendas es una parte muy importante, tanto en términos económicos como de empleo.

También hay que tener en cuenta la repercusión indirecta que tiene en otras actividades. El número de trabajadores empleados en la fabricación de puertas de viviendas en Castilla-La Mancha es de 4.500, que producen el 75% de las puertas del mercado español. A su vez, el número de empresas de fabricación de cerámica industrial está en torno a 70 empresas representando más del 25% de la producción nacional, que supone unos 2.500 puestos de trabajo directo y 8.000 indirectos.

Por tanto, el impulso a la vivienda protegida no sólo tiene un beneficio social sino que contribuye al crecimiento económico. La desaceleración que se ha producido en la construcción de vivienda libre puede verse compensada por la promoción de otros tipos de vivienda que respondan a la situación actual del mercado y especialmente a la capacidad de compra de los demandantes.

El Registro de Demandantes de vivienda

La información que ofrece el Registro de demandantes de vivienda de Castilla-La Mancha constituye un instrumento muy útil para conocer las necesidades de vivienda en la región. Los principales datos que se obtienen son los siguientes:

1. Demandantes de vivienda:

	TOTAL C-LM	ALBACETE	CIUDAD REAL	CUENCA	GUADALAJARA	TOLEDO
TOTAL SOLICITUDES	47.844	8.689	6.842	5.402	12.031	14.880

2. Demanda por colectivos:

DEMANDA POR COLECTIVO	JÓVENES	74,4%
	FAM. NUMEROSA	3,4%
	FAM. MONOPARENTAL	7,5%
	DISCAPACIDAD	1,3%
	INMIGRANTES	2,5%
	VIOLENCIA DE GÉNERO	0,7%

3. Régimen de acceso solicitado:

RÉGIMEN SOLICITADO PRIMERA OPCIÓN	PROPIEDAD	80,8%
	ALQUILER	6,6%
	ALQUILER OPC. COMPRA	12,6%

4. Demandantes clasificados según situación laboral:

SITUACIÓN LABORAL	CUENTA AJENA	72%
	CUENTA PROPIA	3%
	DESEMPLEADO	19%
	ESTUDIANTE	3%
	PENSIONISTA	3%

OBJETIVOS DEL PACTO POR LA VIVIENDA EN CASTILLA-LA MANCHA

- Establecer los instrumentos que permitan hacer efectivo el derecho a una vivienda digna preconizado en el artículo 47 de la Constitución Española.
- Desarrollar medidas de apoyo que permitan impulsar 50.000 viviendas con algún tipo de protección en los próximos cuatro años, de las que 35.000 serán para jóvenes.
- Incentivar la actividad del sector de la construcción en Castilla-La Mancha y su capacidad de demanda sobre las industrias auxiliares que tienen un importante peso en la economía regional.
- Definir entornos urbanos saludables mediante la planificación y el control urbanístico, procurando un crecimiento ordenado y sostenible de pueblos y ciudades.
- Promover la calidad de la edificación, propiciando la eficiencia y el ahorro energético.

MEDIDAS DEL PACTO POR LA VIVIENDA EN CASTILLA-LA MANCHA

1. Nuevo tipo de Viviendas de Iniciativa Público-Privada: Viviendas VIPP

Las viviendas de iniciativa público privada son vivienda promovidas y construidas por promotores privados sobre suelos de su propiedad no reservados obligatoriamente para la construcción de viviendas con protección pública.

Las características detalladas de este tipo de viviendas se fijarán por la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, previa concertación en el seno de la Mesa del Pacto por la Vivienda. De forma indicativa, **el prototipo de Vivienda de Iniciativa Público Privada es una vivienda de unos 70 metros cuadrados útiles cuyo precio estará en el entorno de los 130.000 a 150.000 euros.**

La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha garantiza **la venta y la financiación de las viviendas desde el momento de comenzar la construcción**, siempre que se construyan en una localidad para la que existan inscritos en el Registro de Demandantes de Vivienda. Para ello, se compromete a realizar una labor de adjudicación a personas inscritas en este Registro, que se referirá al menos al 70% de las viviendas que se promuevan.

2. Activación del mercado de suelo y adecuación del producto a las necesidades de la demanda

Actualmente la densidad máxima de vivienda se fija en el momento de la redacción y aprobación del planeamiento general, manteniéndose durante la vigencia de este instrumento urbanístico. Cualquier

variación obliga a una modificación de planeamiento, proceso que conlleva una complejidad notable y que dificulta una respuesta ágil.

Por ello, se impulsará una medida legal que **faculte a los titulares de terrenos** destinados al uso residencial para incrementar el número de viviendas sin variar la edificabilidad máxima prevista, siempre y cuando los crecimientos respeten la proporción de dotaciones públicas y vengan a asegurar la sostenibilidad del desarrollo.

Este proceso precisará de la conformidad de la Administración Autonómica y su tramitación ante el Ayuntamiento correspondiente.

3. Impulso al proceso de transformación y urbanización de suelo

El programa incorporará nuevas medidas de apoyo a los promotores que quieran desarrollar suelo para viviendas, mediante convenios para desarrollo de suelos. Con este objetivo se impulsará la transformación y urbanización de suelos en aquellos municipios en los que exista demanda de vivienda.

El proceso se articulará a través de concursos promovidos por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, procedimiento que permitirá agilizar y dar transparencia a su tramitación, considerándose la actuación, por parte del Gobierno Regional, como estratégica y de interés regional.

4. Gestión de los demandantes de vivienda

La inscripción en el Registro de Demandantes facilita una información de gran valor para orientar la política de vivienda, al permitir conocer las características detalladas de los demandantes y los lugares de

mayor concentración de demanda. La inscripción en el Registro es imprescindible para ser adjudicatario de una de las viviendas desarrolladas en el ámbito de este Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha.

Por estos motivos, se establecerán medidas para potenciar la actividad de las Oficinas de Vivienda de Castilla-La Mancha y convertirlas en el elemento central de la gestión de la demanda de vivienda.

5. *Nuevo sistema de selección del adjudicatario*

La puesta en marcha de los nuevos instrumentos del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha requiere una adecuación de la adjudicación de viviendas. El nuevo sistema establecerá un procedimiento muy ágil en el que la norma general será ir ordenando los demandantes por su antigüedad en el registro general, con la reserva de un cupo de viviendas para atender a colectivos especiales.

6. *Adaptación del Plan de Vivienda y Suelo a las necesidades del mercado y de la demanda*

La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha presentará antes de finalizar el año 2008 a los firmantes de este Pacto una adaptación del actual IV Plan de Vivienda y Suelo, con el objetivo de ampliar su abanico de actuaciones e incorporar mejoras para facilitar el acceso de los castellano-manchegos a la vivienda.

Se impulsarán todos los regímenes de viviendas de protección pública, con especial atención a las medidas destinadas a la rehabilitación de viviendas y a la promoción del alquiler.

7. Empresa Regional del Suelo

La planificación y la gestión de la urbanización de suelos es una tarea de una gran complejidad, que hace necesario que la Administración Autonómica se dote de instrumentos ágiles.

El 17 de abril de 2008 las Cortes de Castilla-La Mancha aprobaron, con la unanimidad de todos los grupos políticos, la Ley de Creación de la Empresa Regional de Suelo y Vivienda de Castilla-La Mancha, una sociedad de capital público regional que conjugará la agilidad propia de una sociedad mercantil con la seguridad jurídica y el rigor de su actuación que es exigible en toda actuación pública.

La nueva empresa también actuará en la promoción de suelos de uso industrial, con el fin de llevar a cabo una política de crecimiento equilibrado y sostenible de los municipios de la región.

8. Instrumentos de financiación de la promoción de viviendas

El objetivo de este Pacto es garantizar a los promotores, desde el primer momento de inicio de los proyectos, la obtención de financiación de acuerdo con el modelo actual para incentivarles a construir viviendas protegidas.

A través del Instituto de Finanzas de Castilla-La Mancha y con el apoyo de las entidades financieras, se abrirán nuevas líneas de préstamos convenidos, mediante acuerdos con las entidades financieras con implantación en la región, de forma que se garantice la disponibilidad de financiación para desarrollar en todo momento las actuaciones previstas en el Pacto.

9. Ley de Garantías de Acceso a la Vivienda de Castilla-La Mancha

El gran objetivo del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha es facilitar a todos los castellano-manchegos el acceso a una vivienda digna. Todas las medidas y programas que se incorporan al mismo van dirigidos a ese objetivo, así como al fomento de la actividad del sector de la construcción, por su capacidad para crear empleo y riqueza en la región.

En el marco de este Pacto se abordará la preparación de una Ley de Garantías de Acceso a la Vivienda, que facilite a los inscritos en el Registro de Demandantes la posibilidad de acceder a una vivienda en un plazo no superior a un año. En el caso de no cumplirse ese plazo, se determinará una alternativa, provisional o definitiva, consistente en una ayuda para el alquiler o una ayuda a la compra de vivienda libre en las condiciones y por el tiempo que se establezca.

10. Otros instrumentos

1) LAS VIVIENDAS DOTACIONALES PÚBLICAS

Con el fin de fomentar la promoción de viviendas en alquiler se prevé cambiar la definición de dotación pública, con el objetivo de incluir a las viviendas dotacionales públicas, entendidas como elementos destinados a satisfacer los requerimientos temporales de colectivos con necesidades de acogida, de asistencia residencial o de emancipación .

2) LAS ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO

Para determinados municipios con especial dinámica urbanística y demanda de vivienda protegida, se determinará que los terrenos en los que sea preceptiva una reserva para viviendas protegidas quedarán automáticamente sometidos a los derechos de tanteo y retracto regulados en el Texto Refundido de la LOTAU. El destino de estos suelos será el de la promoción de algún tipo de vivienda sujeta a protección pública o la realización de programas de conservación o mejora ambiental.

3) LA ADJUDICACIÓN DIRECTA DE FINCAS A LA EMPRESA REGIONAL DE SUELO EN EL INSTRUMENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN URBANÍSTICA

Cuando la Administración Autonómica así lo manifieste en el procedimiento del instrumento de equidistribución urbanística, se podrá realizar a directamente a la Empresa Regional del Suelo la adjudicación de parcelas.

4) LA CESIÓN DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO DE VIVIENDAS

Cuando la administración autonómica sea titular de derechos de tanteo y retracto sobre una vivienda, podrá proceder a su cesión directa a la hora de ejercerlos, para adjudicar el inmueble a personas incluidas en el Registro de Demandantes de Viviendas.

5) ACTUACIONES PARA EVITAR LA DESOCUPACIÓN PERMANENTE DE VIVIENDAS

La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en coordinación con las administraciones locales, debe impulsar políticas de fomento

para potenciar la incorporación al mercado, preferentemente en alquiler, de las viviendas vacías o permanentemente desocupadas.

6) DESARROLLO DE ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y DE RENOVACIÓN URBANA

Se arbitrarán apoyos a la rehabilitación de viviendas porque estas actuaciones permiten poner en condiciones de habitabilidad un importante número de viviendas que no puede incorporarse al mercado en las actuales condiciones, al tiempo que la rehabilitación contribuirá a impulsar la actividad del sector de la construcción.

7) INSPECCIÓN PARA EL CONTROL DE VIVIENDAS DESOCUPADAS Y LA PREVENCIÓN DEL FRAUDE

Se creará una unidad de inspección y control del fraude, que desarrollará programas para verificar la correcta aplicación de las medidas establecidas en este Pacto.

8) ELABORACIÓN DE UN MAPA REGIONAL DEL SUELO

A través del Observatorio de Suelo y Vivienda de Castilla-La Mancha, se elaborará un **Mapa Regional de Suelo** con el objetivo de tener un conocimiento actualizado de la evolución y de las necesidades del sector inmobiliario de nuestra comunidad autónoma

9) OTRAS ACTUACIONES

El Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha es un documento abierto a nuevas medidas que sirvan para conseguir su máxima efectividad, y la **Mesa del Pacto** será el lugar de debate y propuesta,

dentro de la voluntad de diálogo y consenso que han puesto de manifiesto las organizaciones firmando su adhesión a este acuerdo.