

**DICTAMEN 2/2009**  
**DEL CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE LA CIUDAD DE SEVILLA SOBRE:**  
**EL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA DE SEVILLA 2012**

**ANTECEDENTES**

El pasado 16 de abril del presente, en sesión plenaria, se expuso por parte del Teniente de Alcalde Delegado de Presidencia y Urbanismo, D. Alfonso Rodríguez Gómez de Celis, el Plan Municipal de Vivienda de Sevilla 2012.

Posteriormente, el 24 de abril, en sesión de Comisión Permanente, el Sr. Presidente del Consejo Económico y Social de Sevilla (CESS), D. Luis Ángel Hierro Recio, transmitió a los miembros de la misma la petición realizada por el Sr. Tte. de Alcalde de la emisión de un Dictamen sobre dicho Plan por parte del CESS.

En respuesta a dicha petición, se celebró reunión de la Comisión de Trabajo el día 26 de mayo, la cual estuvo compuesta por:

- Ponente: D. Miguel Ángel Santos Genero (representante de CC.OO.)
- D. Antonio Salazar Castillo (representante de CC.OO. – Grupo I)
- D. Jorge Baena Calderón (representante de U.G.T. – Grupo I)
- D. Manuel Sillero Onorato (representante de la C.E.S. – Grupo II)
- Dña. Ana Calderón Díaz de la Serna (representante de la C.E.S. – Grupo II)
- Dña. María Dolores Molina Álvarez (representante de F.A.C.U.A. – Grupo III)
- Dña. María Jesús Reina Fernández (representante de C.E.P.E.S. – Grupo III)

El trabajo realizado por dicha Comisión se materializó en una propuesta de dictamen que se expuso al resto de los miembros del órgano, y que, tras su debate en Pleno celebrado el día 2 de junio, se expone a continuación.

**DICTAMEN**

El acceso a la vivienda es un derecho de todos los españoles protegido por el Artículo 47 de nuestra Constitución, el cual forma parte del capítulo que instaura los principios rectores de la política social y económica que rigen en nuestro Estado, estableciendo que: «Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. ...».

En esta misma línea, el Artículo 25 del Estatuto de Autonomía para Andalucía establece que: «Para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de vivienda. La ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten».

Ambas normas básicas representan el reconocimiento expreso de un derecho ciudadano y un mandato para los poderes públicos.

El hecho de que las competencias en materia de vivienda concurren en los tres niveles de la Administración: el estatal, el autonómico y el local, así como la existencia de Administraciones de distinto signo político, han hecho que, en muchos casos, no se produjera la necesaria coordinación entre las distintas iniciativas en materia de vivienda o que hubiera distinta intensidad en el desarrollo de esa política.

Todo ello, unido a la doble condición que la vivienda tiene, en cuanto bien de consumo de primera necesidad y de bien de inversión, han motivado que muchos ciudadanos no hayan podido ejercer plenamente su derecho a acceder a una vivienda digna y, lo que es aún más grave, que esas dificultades se hayan incrementado, ya que durante la última década hemos asistido a un fuerte incremento de precios en la vivienda.

Esta evolución alcista del precio ha provocado:

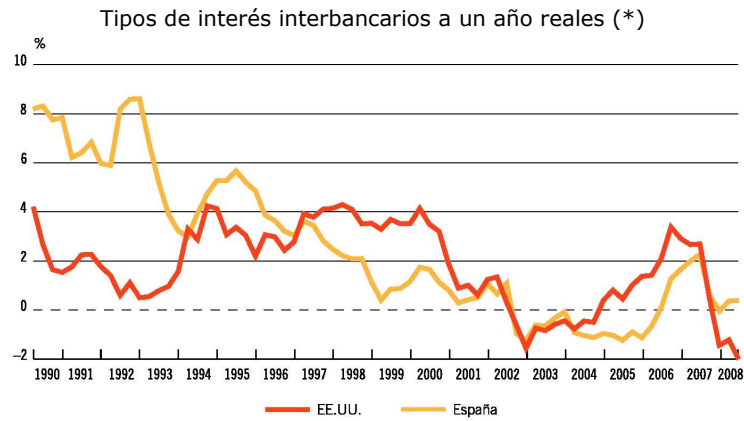
- ⇒ En primer lugar, un fuerte endeudamiento de los hogares, acrecentado con la posterior evolución de los tipos de interés.
- ⇒ En segundo lugar, problemas de accesibilidad, sobre todo a los jóvenes, que han visto retrasada su emancipación (el 37,7% de los jóvenes entre 25 a 34 años viven con sus padres), y para las familias con menores niveles de renta.
- ⇒ En tercer lugar, ha favorecido un sobredimensionamiento del sector de la construcción residencial.

Entre 1991 y 2001, últimos años para los que se cuenta con información detallada del Censo de Vivienda, en España se ha producido un incremento del 21,7% del parque residencial total.

Por último, el final de esta situación coincide con una crisis financiera internacional, que está teniendo importantes consecuencias sobre la economía española, andaluza y sevillana, muy especialmente del sector inmobiliario, con efectos muy negativos sobre la industria de la construcción, teniendo como uno de sus efectos colaterales, la restricción del crédito por parte de las entidades financieras.

Varios países desarrollados han visto cómo durante el último decenio el sector inmobiliario se convertía en uno de los motores de su economía, anotando tasas de crecimiento récord año tras año e impulsando el crecimiento de la economía en general. En España, EE.UU. y el Reino Unido, por ejemplo, los puestos de trabajo generados en el sector de la construcción entre 2000 y 2007 representaron, respectivamente, el 20%, el 14% y el 17% del total de puestos de trabajo generados.

Uno de los factores principales que impulsó el crecimiento del sector inmobiliario en la mayoría de países fue el bajo nivel de los tipos de interés reales. Ello redujo considerablemente el coste de financiación y, por consiguiente, impulsó tanto la oferta como la demanda. En España, por ejemplo, los tipos de interés reales fueron negativos la mayor parte del tiempo entre 2002 y 2006. El aumento de la población y el efecto de la generación del *baby boom* constituyeron dos factores adicionales que impulsaron la demanda en España.



NOTA: (\*) Los tipos de interés reales se estiman como los nominales menos la inflación.  
 FUENTES: Thomson Datastream y elaboración propia.

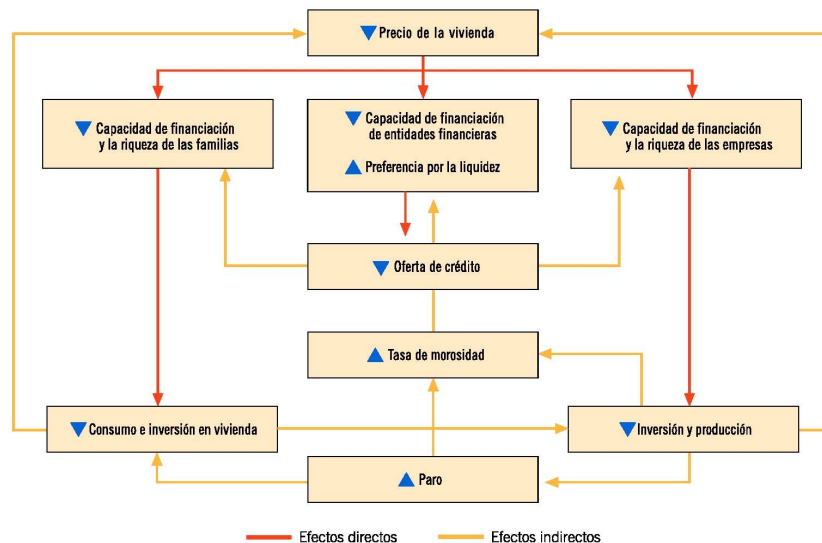
Al día de hoy, la desaceleración del sector es evidente a todas luces. En EE.UU., el precio de la vivienda hasta septiembre de 2008 ha caído un 26% en términos nominales desde los niveles máximos en 2006, y la inversión residencial un 40%. En España, la desaceleración ha empezado un poco más tarde, aunque sus implicaciones sobre el resto de la economía tienen como característica más destacada su desproporción sobre el resto de la dinámica de la economía.

En primer lugar, debemos constatar que el sector inmobiliario es uno de los más cíclicos: durante los períodos expansivos tiende a crecer por encima de la media, y lo contrario ocurre durante los períodos recesivos.

Ello es consecuencia, en gran medida, del largo horizonte temporal de las inversiones. Ello impide que la oferta del sector se ajuste de forma rápida a las condiciones económicas de cada momento, lo que puede llevar a situaciones de sobreoferta cuando se entra en un período recesivo y exceso de demanda en otros momentos.

Los ciclos del sector inmobiliario se transmiten al resto de la economía, principalmente, debido a las fluctuaciones del precio de la vivienda, ya que éstas afectan a la riqueza y la capacidad de endeudamiento de los distintos agentes económicos, un factor crucial para la marcha de una economía avanzada.

Efectos de una caída del precio de la vivienda



Fuente: Documentos de economía "La Caixa": Consecuencias económicas de los ciclos del precio de la vivienda

Los efectos de las decisiones individuales de familias, empresas y entidades financieras pueden generar una espiral contractiva de la economía de severas consecuencias. La caída del consumo de los hogares intensifica la caída de la producción y la inversión empresarial. Y, al mismo tiempo, la reducción de la actividad empresarial tiene sus repercusiones directas tanto en el mercado laboral como en el sector financiero. La subida de la tasa de paro impulsa la caída del consumo, y el aumento de la morosidad de las familias y las empresas aumenta la presión sobre el sector financiero, que puede verse obligado a reducir la oferta de crédito. Además, la menor demanda de los hogares y las empresas hace que los precios inmobiliarios sigan cayendo, amplificando así su efecto inicial.

Este esquema ejemplifica las principales dinámicas que pueden llegar a convertir la recesión del sector inmobiliario en una recesión económica.

El primer hecho que se constata cuando se analiza la relación entre los episodios de deflación en el sector inmobiliario y la evolución de la economía es la alta sincronía entre ambos: prácticamente todos los casos de deflación están asociados a un período de crecimiento negativo del PIB, una contracción del crédito y una expansión de la tasa de paro.

Uno de los sectores que sufre de forma especial durante los episodios en los que cae el precio de la vivienda es el sector financiero, ya que por un lado se limita su capacidad de financiación y, al mismo tiempo, aumenta la tasa de morosidad y se reduce el valor de las garantías de crédito.

Pero la vivienda sigue siendo una necesidad real, de manera que la construcción de viviendas de calidad a precios asequibles y sobre la base del ahorro familiar no puede estar en crisis. Y aquí es donde las políticas públicas de vivienda deben acudir, ya que tienen un carácter redistributivo, al permitir que los ciudadanos con rentas bajas o medias y los que tienen necesidades especiales, puedan acceder a una vivienda e incrementar de esta manera la cohesión social. Favorecen, asimismo, la emancipación de los jóvenes y la formación de nuevos hogares, al tiempo que contribuyen al desarrollo de la actividad productiva y la dinamización de la economía local.

Ante esta realidad, el Ayuntamiento de Sevilla ha presentado el Plan Municipal de Vivienda de Sevilla 2012, que sucede al Plan Municipal de vivienda 2003-2007.

El presente dictamen evalúa la propuesta presentada según el siguiente guión:

1. Normativa y acuerdos previos.
2. Perfil del Demandante.
3. Cuantificación y Tipología de vivienda a construir.
4. Evaluación y seguimiento del Plan.

## 1. Normativa y acuerdos previos.

El marco normativo y concertado establecido previamente está compuesto principalmente por:

- Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, aprobado por el Consejo de Ministros el 12 de diciembre de 2008.

Las líneas generales anunciadas para este nuevo Plan son:

- la ampliación de los colectivos con protección preferente en el acceso a viviendas protegidas,
  - la apuesta por el alquiler con nuevas tipologías,
  - el impulso a los alojamientos protegidos para colectivos vulnerables y la comunidad universitaria,
  - el apoyo a las actuaciones de rehabilitación y renovación urbana,
  - la incorporación de las actuaciones de mejora de la eficiencia energética y la accesibilidad,
  - mayores facilidades para la reconversión de viviendas en protegidas,
  - otras medidas transitorias para hacer frente al actual contexto económico.
- Pacto Andaluz por la Vivienda (13 de diciembre de 2007), que coordina los esfuerzos en esta materia de los Ayuntamientos, a través de la Federación Andaluza de Municipios y Provincias (FAMP), de las Asociaciones empresariales y sindicales más representativas de Andalucía y de las principales Entidades financieras implantadas en nuestra comunidad.

Este Pacto inicia las actuaciones para la regulación del derecho a la vivienda mediante una ley, en desarrollo del Estatuto de Autonomía para Andalucía.

- Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 de la Junta de Andalucía (Decreto 395/2008, de 24 de junio), que en su artículo 7 define los contenidos de los Planes Municipales de Vivienda.

Hay que destacar la firma, el 19 de noviembre de 2008, de un acuerdo con 33 entidades financieras en el que se garantiza la financiación de este Plan.

- El Plan Estratégico Sevilla 2010 y el Plan General de Ordenación Urbana.

Ambos planes han fijado un modelo de ciudad a medio y largo plazo en los ámbitos urbanísticos-territorial, productivo, social y cultural, han sentado las bases para la concreción de ese modelo y han arbitrado los mecanismos para la participación de los agentes sociales locales.

- El Plan Municipal de Vivienda 2003-2007.

La evaluación externa independiente realizada por el Instituto de Desarrollo Regional de la Universidad de Sevilla pone de manifiesto que el Plan ha contribuido a una mayor facilidad de acceso de la población a una vivienda digna, a la mejora de la cooperación y coordinación entre las actuaciones de los agentes públicos y privados, a la transparencia en la adjudicación y reducción del fraude, a la mejora de la calidad y el diseño urbano de las viviendas protegidas.

Ha contribuido, también, a la emancipación de los jóvenes, a un menor nivel de endeudamiento de los hogares, a la moderación de los precios de la vivienda

libre en la ciudad de Sevilla, a la disminución del porcentaje de personas de rentas medias y bajas que tienen necesidad de vivienda, a la mejora en la percepción ciudadana sobre el alquiler como una forma de acceso a la vivienda y la dinamización de la economía local.

Otros de los impactos positivos son la mayor disponibilidad de suelo destinado a vivienda protegida, la mejora de la percepción ciudadana sobre las facilidades de acceso a una vivienda protegida, la adecuación de la oferta y la demanda de vivienda protegida, y el aumento del grado de cohesión sociocultural, económica y territorial en la ciudad de Sevilla.

- Pacto Municipal por la Vivienda en Sevilla, suscrito el 14 de enero de 2009 con los agentes económicos y sociales más representativos en la ciudad, en el que se aglutinan los esfuerzos y se definen las líneas de actuación y colaboración público-privadas para impulsar la ejecución de las inversiones en suelo y vivienda protegida.

De esta forma, el Plan Municipal de vivienda de Sevilla 2012 se ha concretado con el consenso de los agentes económicos y sociales, a partir de los compromisos adquiridos en el Pacto Municipal por la Vivienda y de las recomendaciones del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

## **2. Perfil del Demandante**

Las conclusiones a las que se llega parten de fuentes como el Registro de Demandantes de Vivienda de EMVISESA (20.000 solicitantes), de trabajos de investigación de la empresa municipal y de otros informes como el del Instituto de Estudios Sociales Avanzados de Andalucía (IESA), de forma que los estudios y análisis realizados han permitido conocer las necesidades de vivienda y el nivel del renta de las familias residentes en el municipio.

Las conclusiones muestran que el perfil medio de demandante es el de un joven menor de 35 años (69,53%); soltero (75,83%); con un reparto equivalente entre nivel de estudios básicos (Primaria y ESO: 36,39%), estudios medios (Bachillerato y F.P.: 39,56%) y estudios superiores (Diplomatura y Licenciatura: 22,68%); con un reparto equivalente entre contrato fijo y eventual (35,54 y 32,51% respectivamente); y con un nivel de ingresos familiares mensuales entre 600 y 1.500€ (71,09%), aunque en esta apartado hay que señalar que más de un 85% se sitúa en torno a los márgenes establecidos con carácter general en el Plan Concertado (entre el 1,16 y el 5,05 del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) 2008 [entre 600 y 2.600€]).

Por otra parte, prefiere una vivienda de 3 dormitorios (63,05%), ya sea en régimen de propiedad o de alquiler (53,59%), aunque otro 37,85% prefiere la vivienda en propiedad.

A partir de estos datos, la experiencia adquirida en el Plan 2003-2007 y de acuerdo con el Plan Estatal y el Plan Concertado de la Junta de Andalucía, se ha hecho necesario depurar los Registros de Demandantes, ya que hay una alta incidencia en contratos no formalizados por solicitantes que no cumplen los requisitos, que no tienen una necesidad real de vivienda, que hay más de un miembro de la unidad familiar inscrito en el Registro, etc., de forma que se concluye que la demanda de vivienda protegida en Sevilla se sitúa en torno a las 25.000 viviendas.

Esta cantidad es corroborada por el informe presentado por IESA para la Junta de Andalucía, en el que se analiza la demanda de vivienda en Andalucía para los diez años comprendidos entre 2007 y 2016, y que cifra en 25.505 la demanda de vivienda en la ciudad de Sevilla.

Por otra parte, la actual coyuntura económica ha sido tenida en cuenta en la formulación del presente Plan, de forma que ha adoptado las siguientes medidas para facilitar el acceso a la vivienda:

- Aplazamiento de hasta 4 años en el pago de las cantidades a entregar en concepto de entrada (20% del precio de la vivienda).

El desarrollo de esta medida incluye facilidades para que, antes de la entrega de llaves, se pague sólo el 10% del precio de la vivienda, así como el IVA completo. Para el restante 10%, se establece una moratoria de 8 meses desde la fecha de firma de la escritura de compraventa de la vivienda, a partir de la cual se reinicia el pago de la cantidad restante, aplicándose intereses únicamente desde ese momento y con el tipo de interés convenido que marca el Ministerio de la Vivienda.

Esta medida estará vigente hasta el 1 de enero de 2010.

- A las personas en desempleo se les garantiza el mantenimiento del derecho de adjudicatario de vivienda protegida. Se ofertará al adjudicatario la posibilidad de acceder, en un momento posterior, a otra vivienda de la misma Oferta Pública, mientras esté abierto el proceso de contratación, o acceder a una vivienda en alquiler en función de las disponibilidades que EMVISESA tenga en cada momento de viviendas en ese régimen.

Con respecto al sistema de selección de las personas destinatarias de las viviendas y alojamientos protegidos, en el Pacto por la Vivienda de la ciudad de Sevilla se establece el "Impulso a la elaboración de un Reglamento Municipal para la adjudicación de vivienda protegida ... y puesta en marcha del Registro Municipal de Demandantes de la ciudad de Sevilla".

Por su parte, el Art. 24.2 del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 ("Selección de las personas destinatarias") establece: "También se podrá realizar la selección mediante un registro público municipal de demandantes, siempre que efectúe respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia".

Tal y como se expuso anteriormente, en alineación con lo expuesto en el Informe Ejecutivo de 26 de septiembre de 2008 de la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) sobre "Demanda de vivienda Social en España y Suelo disponible para la promoción de nuevas viviendas sociales", la cifra de personas inscritas en los Registros de Demandantes es un dato inflado por las razones apuntadas, de forma que habrá que depurarlo.

De esta forma, la formulación del Reglamento Municipal y el Registro Municipal de Demandantes se realizará a partir de la experiencia acumulada por EMVISESA, anunciando que el sistema de sorteo público ante notario seguirá siendo el método preferente de adjudicación, con la asignación de cupos a los distintos colectivos, con especial atención a los jóvenes.

### 3. Cuantificación y Tipología de Vivienda a construir

El Plan Municipal de Vivienda de Sevilla 2012 tiene una previsión inicial de promoción de 19.028 viviendas de nueva construcción, con algún régimen de protección, en la ciudad de Sevilla, las cuales se dividen en dos grandes grupos:

- ❖ Por un lado, **13.402** viviendas protegidas promovidas por el Ayuntamiento de Sevilla:
  - EMVISESA promoverá 6.753 viviendas.
  - La Gerencia de Urbanismo ofertará suelos mediante concurso público con destino a los promotores privados para que desarrollen otras 6.649 viviendas protegidas.

Los destinatarios de estas 13.402 viviendas y los regímenes de las mismas son los contemplados en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, con las condiciones y requisitos fijados en el mismo para cada uno de ellos, además de los contemplados en el Plan Estatal, con respecto a las viviendas a Precio Tasado y los Alojamientos Protegidos.

Su distribución será:

	<b>EMVISESA</b>	<b>Oferta de Suelo</b>	<b>Total</b>	<b>Porcentaje</b>
<b>R.E. Venta</b>	1.551	1.957	3.508	26,18%
<b>R.G. Venta</b>	357	566	923	6,89%
<b>VIMA</b>		655	655	4,89%
<b>Alquiler</b>	2.020	1.854	3.874	28,91%
<b>AP-Alquiler</b>	850		850	6,34%
<b>Renovación Urbana</b>	1.975		1.975	14,74%
<b>VPT</b>		1.063	1.063	12,07%
<b>VPT-Alquiler</b>		554	554	4,13%
	<b>6.753</b>	<b>6.649</b>	<b>13.402</b>	<b>100%</b>

- Viviendas de Régimen Especial en Venta: destinadas a familias con ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el IPREM.
- Viviendas de Régimen General en Venta: destinadas a familias con ingresos anuales inferiores a 3,5 veces el IPREM.
- Viviendas de Iniciativa Municipal y Autonómica en Venta (VIMA): destinadas a familias con ingresos anuales que no superen 5,5 veces IPREM.
- Viviendas en Régimen de Alquiler: destinadas a familias con ingresos anuales que no superen 2,5 veces el IPREM, de alquiler a siete años (con opción a compra) para jóvenes que no superen 2,5 veces el IPREM y de alquiler a diez años (con opción a compra) para familias con ingresos anuales que no superen 3,5 veces el IPREM.



- Alojamientos Protegidos en régimen de alquiler: destinados a personas cuyos ingresos anuales no superen 3,5 veces el IPREM, y el 2,5 IPREM en el caso de personas integradas en algún grupo social de especial dificultad para el acceso a la vivienda y de personas que integren la comunidad universitaria.
- Actuaciones de Renovación Urbana: tanto en régimen de venta como de alquiler, para personas cuyos ingresos anuales no superen 2,5 veces el IPREM.

Las actuaciones se realizarán en las barriadas "Regiones Devastadas" y "Los Pajaritos".

- Viviendas de Precio Tasado en Venta (VPT): destinadas a familias con ingresos anuales que no superen 6,5 veces el IPREM.
- Viviendas de Precio Tasado en Alquiler (VPT-Alquiler): destinadas a familias con ingresos anuales que no superen 6,5 veces el IPREM.

❖ Por otro lado, **5.626** viviendas protegidas promovidas por la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA).

Además de las 19.028 viviendas de promoción y oferta pública del Plan, y de acuerdo con el Art. 7 del Plan Concertado, junto a los suelos disponibles de titularidad pública antes citados se han evaluado los correspondientes a la reserva del 30% para vivienda protegida que la legislación andaluza exige a los promotores privados, en el marco del nuevo Plan General, con la previsión de suelo para 8.360 viviendas protegidas.

En cuanto a la localización, al igual que en el Plan 2003-2007, el Ayuntamiento de Sevilla tiene previsto desarrollar actuaciones en la mayor parte de los distritos de la ciudad, tanto en las zonas más consolidadas de la ciudad como en las nuevas zonas de expansión, a fin de contribuir a la cohesión territorial de la ciudad.

#### **4. Evaluación y seguimiento del Plan**

La experiencia del Plan 2003-2007 y de otros planes similares en otras grandes ciudades españolas aconseja evaluar los compromisos en función de la puesta a disposición de suelo o de la realización de proyectos o de la adjudicación de las viviendas, en vez de en función del número de viviendas entregadas.

El nuevo plan plantea una evaluación externa de la ejecución del mismo, tanto en sus etapas intermedias como en la final, así como de estudios sobre la percepción y valoración de los ciudadanos sobre las actuaciones realizadas.

En base al análisis realizado este CESS emite las siguientes:

### **CONSIDERACIONES GENERALES**

El Consejo Económico y Social de la Ciudad de Sevilla expresa su valoración globalmente positiva del Plan Municipal de la Vivienda de Sevilla 2012, ya que éste contribuirá sin duda alguna a que un número importante de ciudadanos y ciudadanas puedan hacer efectivo el derecho de acceso a una vivienda digna en nuestra ciudad.

Igualmente tenemos que poner de manifiesto nuestro total apoyo a las actuaciones de rehabilitación y renovación urbana que el Plan contempla y que de manera especial afectarán a las barriadas de Los Pajaritos y Regiones Devastadas.

Por otro lado, estimamos que el conjunto de las actuaciones que conforman el Plan servirán para reactivar el sector de la construcción en unos momentos de especial dificultad para el mismo, lo que amortiguará la drástica caída del empleo y tenderá a medio plazo a una recuperación razonable del empleo, de acuerdo al nuevo escenario de crecimiento económico que pueda producirse, presidido a nuestro entender, sobre la base de una transformación del actual modelo productivo.

Para el CESS, este Plan Municipal de la Vivienda representa un importante avance en términos cuantitativos y cualitativos, respecto del anterior Plan Municipal de la Vivienda 2003-2007, destacándose especialmente los aspectos siguientes:

- Las 19.028 nuevas viviendas protegidas representan un incremento del 27,6%.
- Las 5.278 viviendas protegidas en régimen de alquiler multiplican por dos la anterior oferta, suponiendo un significativo impulso que conviene resaltar.
- Se potencia, como fórmula de acceso, la nueva figura de alquiler con opción a compra, respondiéndose así de manera adecuada a las preferencias manifestadas por los demandantes.
- Se adoptan medidas que favorecen la adquisición de vivienda a las personas adjudicatarias que, como consecuencia de la actual situación económica, pueden ver condicionada o restringida su acceso.
- Se promocionan alojamientos protegidos destinados a personas con especiales necesidades, así como de residencia para la comunidad universitaria y científica, actuaciones estas de un importante carácter social.
- El principio de Calidad, que orientará de una manera integral el conjunto de actuaciones, se sitúa como el eje fundamental que inspirará el Plan desde la perspectiva social, económica y medio ambiental.

### **CONSIDERACIONES PARTICULARES**

#### **Al punto 2 "Perfil del Demandante"**

Consideramos necesario realizar una mayor aproximación a diversos aspectos del perfil del demandante, con objeto de ajustar aún más la tipología de las viviendas a las necesidades reales.

Así, en el estudio que se aporta, aparecen algunos datos que pueden indicar situaciones no siempre coincidentes con el perfil del solicitante medio que se indica. En dicho sentido, hacemos referencia concreta a la tabla 3, que refleja la "situación familiar", en la que a falta de concreción derivada de "otra situación", en la que con el 27,24% se sitúa el mayor porcentaje, se pone de manifiesto que si sumamos los porcentajes de demandantes con cargas familiares reales y potenciales, estos podrían llegar al 75%, hecho éste que habría que poner en relación con las tablas 1 "edad" y 2 "estados civiles".

Igualmente, un análisis detallado de las tablas 4 "Nivel de Estudios" y 5 "situación socio-laboral", nos indica que una gran parte de demandantes pueden verse afectados con cierta facilidad por cualquier forma de precariedad laboral hecho este que podría convertirse en un problema real para obtener financiación para la vivienda, ó incurrir posteriormente en morosidad.

Abundando en este último aspecto, en el estudio que se aporta se pone de manifiesto que el 40% de los seleccionados en procesos anteriores no culmina la contratación de la vivienda, y que de ese total, el 49% no comparece, el 8% renuncia antes de firmar el contrato y el 2% lo hace después de la firma. Al respecto, nos parece excesivamente aventurado concluir, en el primero de los casos, que el motivo es la ausencia de una necesidad real de vivienda, y en el segundo y tercer caso convendría conocer en detalle los motivos que les llevan a la renuncia. En relación con estos últimos convendría saber, igualmente, el posible impacto que pudieran tener las actuaciones de las entidades financieras resultando indispensable concretar los compromisos adquiridos por las mismas para facilitar los prestamos necesarios para el acceso a la vivienda.

### **Al punto 3 "Cuantificación y Tipología de Vivienda a construir"**

En otro orden de cosas, cuando se afirma que el cupo de "viviendas adaptadas" es, junto al de "familia numerosa", el que presenta un número de contratos formalizados más bajos, y se concluye con la necesidad de replantearse su adaptación para lograr una mayor correspondencia entre la oferta y la demanda, hemos de manifestar nuestro desacuerdo. En nuestra ciudad existe una población con necesidades reales de vivienda adaptada, recluida incluso en inmuebles de cuatro plantas sin ascensor, a la que le sobrevino su situación tras ser propietarios de una vivienda y que no pueden acceder a las nuevas viviendas adaptadas por lo que habría que facilitarle la posibilidad de acceder a otra vivienda que atienda sus necesidades buscando formulas como pueden ser la compra o permuta justas de su vivienda por la nueva adaptada.

Por otro lado, si tenemos en cuenta que el 82,55% de los demandantes tienen unos ingresos inferiores a 2,5 el IPREM, sería necesario incrementar significativamente el número de viviendas de Régimen Especial en Venta y de Régimen en Alquiler destinadas a personas con esos ingresos, en detrimento del resto de regímenes. En conexión con lo anterior, no consta en el estudio el número de ciudadanos que pueden encontrarse en una situación de emergencia social y que por diversas causas no disponen de viviendas o se ven obligadas a abandonar su domicilio habitual, y si como consecuencia de ello se constata que son insuficientes los recursos disponibles, sería aconsejable que aumentase el número de viviendas destinadas a Alojamientos Protegidos, en detrimento igualmente del resto del regímenes.

Si bien nos parece muy positivo que el conjunto de las actuaciones con cualquier nivel de protección se vayan a localizar en la mayor parte de los distritos, nos parece indispensable que esta medida se garantice muy especialmente con las de Régimen Especial en Venta y con las de Régimen de Alquiler destinadas a familias y personas con ingresos anuales inferiores a 2,5 el IPREM, propiciándose así una mayor cohesión social y territorial, tal y como se propugna en el Plan. Igualmente, debe contribuir a esta cohesión social y territorial, así como a una mejor calidad de vida, el que se garanticen en el conjunto de las actuaciones los equipamientos necesarios de cada barrio, sea este de nueva o vieja construcción.

El CESS estima conveniente señalar que, como a pesar de la magnitud del Plan, la demanda continuará evidentemente por encima de la oferta, resultaría del todo necesario contemplar medidas concretas para sacar al mercado la bolsa de viviendas vacías que, según diversas estimaciones, existe en nuestra ciudad, lo que sin duda

contribuiría a solucionar más ampliamente el problema de la vivienda. Así mismo entendemos que es necesario contemplar también si se ha dado la circunstancia en Sevilla de cambiar la calificación de "Viviendas Libres" en "Protegidas" para analizar como podría ayudar esta medida a los objetivos del Plan.

Asimismo, consideramos que la decidida apuesta que el Plan realiza por la Calidad, tenga su reflejo en todo lo relacionado con la Responsabilidad social de las Empresas adjudicatarias de la construcción de las viviendas acogidas al Plan y concretamente con los compromisos públicos adquiridos por el Ayuntamiento de Sevilla y otros concertados con algunos de los agentes económicos y Sociales, entre los que señalamos los relacionados con la calidad en la contratación, el cumplimiento estricto de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, el cumplimiento de la normativa en materia laboral y de derechos de los trabajadores y trabajadoras. En este mismo sentido, se propone que el segundo de los objetivos generales descritos en el Plan, sea completado y en consecuencia sustituido por el siguiente: "Dinamizar la actividad económica local y generar empleo de calidad".

Estimamos que es fundamental conocer los datos referentes a los recursos financieros necesarios para alcanzar los objetivos del Plan, como puede ser si existe alguna participación comprometida de entidades de crédito o de empresas públicas, datos que serían relevantes teniendo en cuenta que existe una restricción al crédito para la promoción y adquisición de viviendas y a las que las entidades financieras no dan una respuesta definitiva.

#### **Al punto 4 "Evaluación y seguimiento del Plan"**

Finalmente, y con independencia de evaluaciones y seguimiento externo que el Plan contempla, consideramos indispensables la creación de una Comisión de Seguimiento del Plan Municipal de la Vivienda 2012, y en la que participen los agentes económicos y sociales con presencia en el CESS, con el objetivo de realizar una evaluación periódica de la ejecución del Plan, y en otros aspectos de su desarrollo, como para la elaboración del Reglamento Municipal para la Adjudicación de Vivienda Protegida y del Registro Municipal de Demandantes.

### **OTRAS CONSIDERACIONES**

Cuando en la página 12 se señala como uno de los objetivos generales del Plan, el de "mayor facilidad de los sevillanos y sevillanas en el acceso a una vivienda de calidad", nos parece más acertado hablar en general de ciudadanos y ciudadanas, ya que cumpliendo los requisitos que se exigen, pueden acceder otras personas por razones de trabajo, aún no encontrándose empadronadas en nuestra ciudad.

Respecto de la oferta de suelo por la Gerencia de Urbanismo, mediante concurso público destinado a los promotores privados, se propone introducir igualmente el de la concurrencia de las Cooperativas.

En relación con el sistema de sorteo público ante notario, se señala en el Plan que "seguirá siendo el método preferente de adjudicación, con las asignación de cupos a distintos colectivos, con especial atención al de jóvenes ...", nos genera dudas sobre si será ese sistema o no en todos los casos para el resto de colectivos.

## **VOTO PARTICULAR emitido por el Grupo Municipal del Partido Popular**

El Grupo Popular del Ayuntamiento de Sevilla quiere poner de manifiesto que todas las buenas intenciones y propuestas del Plan, que no cuestionamos, encuentran un obstáculo no menor en el propio PGOU y en los suelos que se incorporan por el ayuntamiento al citado Plan Municipal de vivienda, lo que repercute en las fechas de actuación y en los plazos comprometidos:

- 1º.- Los suelos aportados corresponden a nuevos desarrollos del PGOU.
- 2º.- El PGOU no aborda de modo definido los sistemas generales, de tal forma que ello habrá de hacerse a partir de ahora (estamos a mitad del año 2009, de un Plan que engloba el 2008-2012).

Surgen ante esto varias preguntas:

¿Cuándo se licitará el contrato de consultoría de deberá definir los Sistemas Generales?.

Una vez adjudicado, ¿Cuánto tiempo será dado a la consultoría para que entregue su informe?.

¿Cuánto tiempo tardarán las empresas responsables de los sistemas Generales de tenerlos listos?.

- 3º.- Todo ello obliga a responder a estas preguntas para poder definir los plazos comprometidos. Sin esto será imposible que el Plan avance y nos situemos en la realidad de los propuesto.

**VOTO PARTICULAR QUE FORMULA EL GRUPO II DEL CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL DE SEVILLA EN EL PUNTO CUARTO DEL ORDEN DEL DIA DE LA SESION PLENARIA CELEBRADA EL 2 DE JUNIO DE 2009**

PROYECTO DE DICTAMEN SOBRE EL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA DE SEVILLA 2012

**I. ESTUDIO DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA DE SEVILLA 2012**

- 1. CONSIDERACIONES PREVIAS.**
- 2. CONSIDERACIONES SOBRE EL DICTAMEN**
- 3. CONSIDERACIONES SOBRE EL PLAN.**

**1.- CONSIDERACIONES PREVIAS**

En relación al nuevo Plan Municipal de la Vivienda, hemos de manifestar nuestra valoración positiva sobre su contenido, sin perjuicio de las aportaciones que a continuación manifestemos en aras a sugerir modificaciones de aspectos que, estimamos, pueden mejorar su contenido.

Asimismo este grupo estima oportuno hacer un Voto Particular respecto el Dictamen del Consejo Económico y Social de Sevilla en base a las distintas argumentaciones que se expondrán de manera sucinta y que versan tanto en aspectos de contenido material como en criterios de oportunidad y de legalidad que a nuestro entender impiden el refrendo y respaldo de argumentaciones y peticiones que obran en el dictamen en el apartado de Consideraciones Particulares y Otras Consideraciones.

Iniciamos nuestra exposición, con el debido respeto para las apreciaciones contenidas en el Dictamen y sus defensores, con el análisis y motivación de la emisión del presente Voto Particular.

**2.- CONSIDERACIONES SOBRE EL DICTAMEN**

El Dictamen del Consejo considerar que los criterios de reparto de las distintas tipologías de viviendas contempladas en el Plan no son acordes a las necesidades de los demandantes, proponiendo que se incremente el número de viviendas destinadas al régimen especial en venta y al régimen en alquiler.

No cabe la menor duda que el detrimento de los restantes regímenes a que se alude como vía de compensación ha de entenderse, necesariamente, por un aminoración de las restantes tipologías de viviendas como son la de régimen general, las de iniciativa municipal y autonómica o las de precio tasado.

Estimamos que se incurre en un error al pretender extrapolar el informe de demanda a las necesidades de toda la población sevillana, pues no podemos perder de vista que se trata de un informe realizado sobre un universo concreto, como es el de las personas inscritas en el registro de una sociedad anónima municipal, al que no tienen acceso distintos grupos de demandantes de vivienda en nuestra ciudad pues no constituyen, de ordinario, las viviendas que demandan el objeto de dicha sociedad municipal.

Baste en este sentido considerar el número de viviendas de iniciativa municipal y autonómica o de viviendas tasadas que ha promovido ENVIRESA para concluir que los demandantes de dichas viviendas, en su generalidad, no acuden a la citada entidad al tiempo de intentar su adquisición.

Igualmente ha de tenerse presente que el Plan Municipal de la Vivienda ha de atender a las necesidades de la población y, siendo correcto que se tenga en cuenta en mayor medida a los que más lo necesitan, no debe confundirse con el hecho de que sólo se atiende a los colectivos más desfavorecidos en detrimento de otros colectivos que, pese a no encontrarse entre estos son igualmente desfavorecidos.

El Plan ha de contemplar, como efectivamente hace, ofertas y oportunidades para todas las situaciones y colectivos que se encuentren en la necesidad de recibir algún tipo de ayuda por parte de la corporación local, y estimamos que es correcta la distribución propuesta por los redactores del presente Plan, sin necesidad de corrección o modificación alguna.

Ahondando en ello hemos de recordar que si bien el número de viviendas se incrementa en un porcentaje cercano al tercio, el número de viviendas tasadas, por citar un ejemplo, se reduce en análoga proporción, debiéndose valorar este hecho como un importante factor corrector respecto el Plan anterior y en una línea o criterio semejante al propuesto.

Entenderíamos que existe justificación para la corrección solicitada si de la experiencia del Plan anterior se hubiese concluido con la existencia de viviendas promovidas que se hayan quedado sin demanda, pero dado que no ha sido así, reiteramos nuestra convicción de que el Plan debe valorar correctamente la oportunidad de las distintas actuaciones.

No podemos dejar pasar la oportunidad de hacer un llamamiento respecto a los precios de las viviendas a raíz de la modificación de los coeficientes que rigen respecto al régimen especial y el general. Su acercamiento ha sido tal que los precios de ambas viviendas son iguales si vista una superficie menor, en la de régimen general, de 6 m, respecto de la de régimen especial.

Con ello queremos exponer que, si lo que interesa es la capacidad adquisitiva para el acceso a la vivienda, podría sopesarse la posibilidad de que, sin variar los regímenes, se sugiriese la reducción de la superficie de las viviendas de régimen general en 6 m, con el consiguiente ajuste en los criterios de densidad.

En lo que respecta a la mención de los criterios de cohesión social, no podemos respaldar dicha apreciaciones pues consideramos que obedece a elementos urbanísticos, no de vivienda como sí lo es el Plan, que encuentran su regulación en distintas normativas, tanto regional como autonómica.

Así, conviene tener presente los criterios, por todos conocidos, de reserva de suelos para viviendas protegidas fijados en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, o las determinaciones consideradas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.

Igualmente es conveniente recordar el criterio porcentual de cada promoción, (25%), que ha de dedicarse a tipologías de viviendas de programas destinados a ventas inferiores a 2'5 IPREM en virtud de las disposiciones del Plan Concertado de Vivienda y Suelo de Andalucía 2008-2012.

Consideramos que la política de cohesión esta suficientemente garantizada, que es materia urbanística y por tanto ajena la presente Plan y que no hay razón alguna para cuestionar los criterios municipales de cohesión en virtud del presente Plan.

Por lo que respecta a las apreciaciones de actuar sobre las viviendas vacías, estimamos que se vierten aseveraciones de escaso rigor y fundamento toda vez que no existe ningún informe oficial o contrastado que determine cuál es el número de las viviendas vacías o desocupadas de nuestra ciudad, en una consideración conjunta, y mucho menos con criterio desagregado. Es de especial importancia tener la certeza de este dato, pues sólo así se podrá conocer si una iniciativa que incida sobre estas viviendas puede tener el efecto, como se vierte y afirma en el dictamen, de "contribuir a solucionar más ampliamente el problema de la vivienda".

Igualmente llama la atención que se engarce la referencia a las viviendas vacías con la conversión de viviendas libres en protegidas, pues esta iniciativa, en los aspectos y criterios de la misma que maneja esta parte, no está dirigida a la casuística de las viviendas anteriormente señaladas.

Asimismo parece obviarse la necesidad de que las viviendas, para que puedan ser calificadas, deben cumplir una serie de parámetros y requisitos, lo que a buen seguro no se cumpliría en un porcentaje muy elevado del, desconocido, parque de viviendas vacías.

No podemos secundar esta propuesta pues consideramos que adolece de una valoración, estudio y rigor necesario antes de plantearse.

Otra cuestión que, igualmente confronta con los criterios de este Grupo II, es la referencia que se hace hacia la valoración o exigencia de criterios de responsabilidad, entendemos social, de las empresas así como del cumplimiento de las normas de prevención de riesgos laborales.

Como ya ha sucedido en expositivo anterior estimamos que el Dictamen del Consejo debe centrar su valoración en la política municipal de vivienda, no siendo admisible que al socaire de la misma, se pretenda trasladar reivindicaciones que no tienen nada que ver con la política municipal de la vivienda. Lo que se plantea, entendemos, está en el ámbito de la política social, laboral o de contratación, pero no en el ámbito de la vivienda.

Quizás convenga recordar de la existencia de diversos acuerdos o cláusulas suscritos entre el Ayuntamiento de Sevilla y algunas de las organizaciones que suscriben el presente Dictamen, como fuere el Acuerdo y Cláusulas contra la Siniestralidad, cuyo aciago final todos conocemos, o el Acuerdo sobre Cláusulas Sociales.

Igualmente considera este Grupo II que, si subyace la pretensión de establecer criterios sancionadores o restrictivos de la concurrencia en virtud de la demanda solicitada, podrían ser contrarios a los principios de igualdad y libre concurrencia fijados en la Ley de Contratos del Sector Público, al tiempo que podría suponer una infracción del principio "non bis in idem" para aquellos casos en los que los incumplimientos aludidos hubieren sido, como no cabe esperar otra situación si se ha constatado el mismo, sancionado. En un segundo orden quizás convenga precisar que la solicitud realizada en el Dictamen al respecto se refiere a las empresas adjudicatarias de la construcción de las viviendas mientras que, como es por todos conocidos, la determinación recogida en el Plan obedece a las previsiones de promoción y enajenación de suelo, mas no, directamente, su ejecución por el Ayuntamiento.



Quiere con ello decirse que la propuesta invadía un ámbito legal y jurisprudencialmente referido con reiteración, que pertenece al ámbito privado y en el que no puede inmiscuirse la administración como de parte parece pretenderse.

Tampoco podemos compartir la solicitud de creación de una Comisión de Seguimiento del Plan, pues no olvidamos que dicha comisión está ya considerada en el Pacto Municipal de la Vivienda, careciendo de sentido la constitución de una nueva comisión con idéntico fin. Este Grupo, partícipe y firmante del Pacto Municipal de la Vivienda, es respetuoso con el acuerdo alcanzado en el mismo, y en su virtud difiere de la solicitud antes señalada. Otra cosa, no obstante sería que para este tipo de seguimiento se estableciera una comisión permanente propia del CESS.

Otra consideración que recoge el Dictamen es la petición de que se introduzca la concurrencia de las cooperativas es la oferta de concurso público destinado a los promotores privados.

Desde el conocimiento de la regulación de la Ley de Ordenación de la Edificación, que asimila a los gestores de cooperativa y comunidades de bienes a los promotores privados, no encontramos razón alguna ni sustento legal para dicha petición.

Es más, si se conociesen los procedimientos de enajenación de suelos y el contenido de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se tendría conciencia de que la situación legal y real es la contraria a la expuesta en el Dictamen, pues es dable que se produzcan enajenaciones de suelo destinadas exclusivamente a la licitación de las cooperativas, sin posibilidad de oferta y adjudicación por parte de los promotores privados, mientras que no es posible la licitación de suelos destinados a los promotores privados en los que se restrinja o impida la posibilidad de participación a las cooperativas.

Por último, divergimos igualmente de la oportunidad de trasladar en el Dictamen del Consejo las dudas que puedan surgir respecto a la normativa que actualmente está en desarrollo en los ámbitos autonómicos y municipales, estimando que debe haber un mecanismo más adecuado para dar traslado, y recibir respuestas, a dichas dudas que el presente Dictamen.

### **3.- CONSIDERACIONES AL PLAN**

El presente Plan recoge una serie de singularidades que, al igual que expresábamos al inicio sobre su contenido, valoramos positivamente, como es el hecho de tener su causa en un Pacto Municipal de la Vivienda o contar con un estudio de demanda.

No obstante exponemos algunas consideraciones que estimamos puede ser de interés al objeto de mejorar el contenido del Plan Municipal de la Vivienda.

#### ***Financiación***

Las partes signatarias del Pacto Municipal de la Vivienda son conscientes de la determinación que provoca la disponibilidad de suficientes recursos financieros como condicionantes de la viabilidad de la ejecución del Plan.

Es por ello que hicieron constar al tiempo de suscribir Pacto que estimaban como cuestión clave que debía de ser objeto de atención preferente que el Plan Municipal de la Vivienda concretarse la dotación presupuestaria para su desarrollo y ejecución.

Del texto propuesto en el presente Plan se echa en falta el cumplimiento de dicho compromiso, demandándose su correcta realización, no tanto por existir el citado deber tras su firma como por el hecho de ser determinante para el cumplimiento del Plan como es interés compartido por todas partes.

### ***Infraestructuras***

A diferencia de los planes precedentes, el nuevo Plan Municipal de la Vivienda ha de llevarse ejecución de manera conjunta con el arranqué de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana.

Este hecho, unido al agotamiento del suelo disponible conforme a la ordenación de los planes anteriores, provoca que un gran número de las viviendas contempladas hayan de ejecutarse en suelos de nuevo desarrollo.

A su vez, al requerirse el nuevo desarrollo es necesario contar con las necesarias infraestructuras, dotaciones y sistemas generales, los cuales no constan suficientemente definidos en el nuevo PGOU, siendo consciente de ello el Ayuntamiento por lo que ha puesto en marcha la redacción de un plan que dé respuesta a esta carencia, tal y como se recoge en el Pacto Municipal de la Vivienda. Nos referimos al Plan Impulsa.

Es necesario que dicho Plan Impulsa este concretado a la mayor brevedad posible, tanto en su contenido como en su financiación, pues de lo contrario no será posible el desarrollo de los suelos y el Plan de la Vivienda no pasará de ser un mero documento programático,

Sin llegarse a confundir ambos planes sería oportuno que el Plan Municipal recogiese las líneas generales que, a buen seguro, ya deben estar pergeñadas del Plan Impulsa.

### ***Estudio de demanda***

Si bien hemos valorado positivamente la incorporación de un estudio de demanda de vivienda protegida en base al registro de EMVISESA, consideramos que su alcance es insuficiente pues parte de un ámbito de análisis excesivamente constreñido que no atiende a valorar la necesidad de demanda de todos los habitantes de nuestra ciudad.

Dicho análisis es especialmente relevante si atendemos a la exigencia y efectos que se atribuyen respecto su contenido en los artículos 4.4 y 7 del Plan Concertado de Vivienda y Suelo de Andalucía.

Estimamos necesario la realización de un estudio de demanda conforma los parámetros fijados en el Plan Concertado pues de lo contrario pudiera demorarse la aprobación del Plan de Vivienda en virtud de reserva efectuada desde la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

### ***Viviendas en alquiler***

En el nuevo Plan se apuesta decididamente por la figura del alquiler como opción para satisfacer la necesidad de vivienda de aquellos que no pueden o no quieren acceder a una vivienda en propiedad.

Estimamos que esta alternativa es interesante desde el punto de vista que salva uno de los principales escollos para la compra de la vivienda como es la obtención de la financiación necesaria.

Igualmente es interesante el parámetro considerado en el Plan Concertado de estimar un esfuerzo o tasa de endeudamiento que no supere el 25% de los ingresos del arrendatario, contándose para ello con una serie de ayudas o subvenciones.

Pese a ello no podemos dejar de hacer constar las dudas que suscita esta iniciativa pues es de todo conocida la preferencia de los sevillanos, y españoles en general, de acceder a la propiedad sobre el alquiler.

En este sentido estimamos que sería oportuno contemplar la suficiente flexibilidad en el Plan para que, sí se detectase una respuesta de rechazo por parte del mercado ante esta iniciativa se tuviese capacidad para reconsiderar los porcentajes y número de viviendas destinados a la misma en favor de viviendas en régimen de propiedad.

Somos conscientes de que la figura de la vivienda en alquiler con opción de compra puede resultar especialmente atractiva pues compatibilizar los dos aspectos antes reseñados. De un lado posibilitar una tasa de endeudamiento moderada y de otro permitir el acceso a una vivienda en propiedad, por más que sea diferido

Sobre esta última modalidad, consciente de no ser una materia al alcance del Plan Municipal de la Vivienda, queremos reseñar la perjudicial fiscalidad que actualmente la grava al objeto de que se valore el impulso de alguna iniciativa ante la autoridad que corresponda para instar a su revisión.

### ***Viviendas de régimen especial y general***

Traemos a colación las reflexiones realizadas respecto al Dictamen en lo que se refiere a los porcentajes y precios de las viviendas de régimen especial y general, y abundamos en la oportunidad de considerar los esfuerzos de endeudamiento en lugar de los programas que atienden a los mismos.

Dicho cambio de consideración posibilitaría que, con el criterio corrector del metraje o superficie de la vivienda se lograra en realizar viviendas asequibles para ingresos inferiores a 2'5 IPREM; conforme a los parámetros de endeudamiento máximo admitidos por el Plan Concertado en distintos programas de viviendas.

Dicha adecuación, evidentemente, habría de realizarse en todos los casos respetando el contenido de la Orden de 21 de julio de 2008, de "Normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegida" en la que se especifican las superficies mínimas que han de tener las distintas dependencias de una vivienda protegida.