

"Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos (...)" Art. 1 de la Declaración Universal de los DD HH
"Tots els éssers humans naixen lliures i iguals en dignitat i drets (...)" Art. 1 de la Declaració Universal dels DD HH

Queja	2301201
Materia	Urbanismo
Asunto	Inactividad Generalitat Valenciana para construcción vivienda colaborativa.
Actuación	Resolución de consideraciones a la Administración

RESOLUCIÓN DE CONSIDERACIONES A LA ADMINISTRACIÓN

1 Antecedentes

- 1.1. El 06/04/2023 registramos un escrito que identificamos con el número de queja 2301201, en el que se manifestaba que la Administración podría haber vulnerado los derechos de la persona titular, (...), representada por (...).

Se señalaba en el escrito de queja que la entidad que representa es adjudicataria del derecho de superficie de una parcela, que se constituyó el 18/06/2020, cuyo titular es EVHA. Desde esa fecha se han venido realizando gestiones con las entidades financieras y con la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, que finalmente les hizo llegar el convenio firmado entre la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática y el Instituto Valenciano de Finanzas el 22/12/2022 para la transferencia al Instituto Valenciano de Finanzas para la prestación de avales destinados a garantizar créditos para financiar actuaciones de viviendas colaborativas. Sin embargo, la entidad financiera señala la necesidad de que los avales sean nominativos, circunstancia que no figura en el citado convenio, por lo que el procedimiento sigue paralizado, a pesar de las manifestaciones de la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática y del Instituto Valenciano de Finanzas, señalando que se iban a realizar las gestiones necesarias para solventar esta situación y dar cumplimiento al Convenio.

- 1.2. El 08/05/2023 dictamos la Resolución de inicio de investigación, en la que se requería a la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática y al Instituto Valenciano de Finanzas que, en el plazo de un mes, emitieran un informe acerca de las siguientes cuestiones:

-Respuestas expresas otorgadas a la promotora de la queja en relación con los problemas denunciados y expuestos en las distintas reuniones mantenidas con responsables de la Conselleria y del Instituto Valenciano de Finanzas.

-Información sobre las gestiones realizadas para el establecimiento de un modelo de operación que permita la prestación de los avales necesarios para la financiación del proyecto.

- 1.3. El 15/05/2023 registramos el informe remitido por la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática. En esencia, exponía lo siguiente:

PRIMERO: A la vista del citado escrito emitido por el adjunto segundo al Síndic de Greuges, se constata que el motivo de la queja trae causa, de la necesidad de cumplimiento del convenio de colaboración entre la Generalitat, a través de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, y el Instituto Valenciano de Finanzas (IVF) para transferencia al IVF para la prestación de avales destinados a garantizar créditos para financiar actuaciones de viviendas colaborativas celebrado el 22/12/2022, y se fundamenta en que la entidad interesada, (...),

encuentra dificultades para el acceso a la financiación, dado que las entidades de crédito, según parece, requieren la presentación de un aval nominativo, el cual, hasta el momento no ha sido otorgado.

Por lo expuesto, considera la Sindicatura que la presunta inactividad de la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática y del Instituto Valenciano de Finanzas, que son quienes suscriben el convenio, podría afectar al derecho de la cooperativa promotora a la vivienda, lo que faculta para su actuación y, en su virtud, se solicita a esta Vicepresidencia y Conselleria información sobre los siguientes extremos:

“-. Respuestas expresas otorgadas a la promotora de la queja en relación con los problemas denunciados y expuestos en las distintas reuniones mantenidas con responsables de la Conselleria y del Instituto Valenciano de Finanzas.

-. Información sobre las gestiones realizadas para el establecimiento de un modelo de operación que permita la prestación de los avales necesarios para la financiación del proyecto.”

SEGUNDO: De acuerdo con la cláusula tercera del citado convenio “Será beneficiario de esta línea el propio IVF, cuyo Fondo de Avales (FAFIN) se constituirá en el seno de IVF a través de la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunitat Valenciana (AFIN-SGR) y servirá para garantizar las operaciones para permitir obtener financiación de financiadores públicos (IVF/ICO) o de financiadores privados (entidades bancarias), y tendrán como destinatario último las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso o figura asimilada (...)” y conforme a la cláusula séptima del mismo, éste tiene una duración inicial de dos años, prorrogable por acuerdo de las partes, por lo que, en el día de la fecha, se encuentra vigente, obligando a las partes al cumplimiento de lo pactado.

Por lo expuesto, las solicitudes de avales que se presenten en aplicación del citado convenio se realizan ante de la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunitat Valenciana (AFIN-SGR), dependiente del IVF, beneficiario de la financiación concedida a tal efecto por esta Vicepresidencia y Conselleria, de lo que se desprende que no corresponde a este departamento la tramitación ni resolución de tales solicitudes de avales.

Sin perjuicio de lo anterior, se tiene constancia, en virtud de correo electrónico remitido a esta Vicepresidencia y Conselleria por una de las personas integrantes de la cooperativa afectada, de que en fecha 21 de marzo de 2023, la entidad, una vez recabada la documentación necesaria, inició los trámites para la concertación de la operación de otorgamiento de avales a través de AFIN-SGR. Al parecer, la sociedad respondió que su Consejo de Administración debía analizar y, en su caso, autorizar, las peticiones de esta tipología de operación, apareciendo actualmente la solicitud de (...) como “estudiada y denegada” en el aplicativo web de AFIN-SGR.

Interesa resaltar que, con independencia de que no corresponda a esta Vicepresidencia y Conselleria la resolución de las solicitudes de avales planteadas en el marco del indicado convenio, por lo que las respuestas expresas a los problemas que entrañare su otorgamiento corresponde AFIN-SGR y al IVF, diferentes centros directivos de este departamento mantienen una comunicación fluida con las entidades promotoras de proyectos de vivienda colaborativa de cuya existencia se tiene constancia, como es el caso de (...), facilitando el ejercicio de los derechos de las mismas y eliminando los obstáculos que dificulten el cumplimiento de sus obligaciones.

Precisamente, como consecuencia de tal comunicación próxima y constante es como se ha tenido conocimiento de los extremos descritos en el párrafo anterior.

TERCERO: Respecto de las gestiones realizadas por esta Vicepresidencia y Conselleria para facilitar la prestación de los avales necesarios para la financiación del proyecto, se informa de que, de forma apriorística pero rotunda, este departamento entiende plenamente vigente el convenio en cuestión, sin apreciar causa de nulidad, anulabilidad, invalidez o falta de existencia de crédito que impidan o dificulten el cumplimiento del mismo, siendo el IVF la parte que, al parecer, encuentra alguna dificultad para la ejecución de lo acordado en el convenio y a la que le competiría “el establecimiento de un modelo de operación que permita la prestación de los avales” en ejecución del citado convenio, en caso de no disponer de tal tipología de operación. En la comisión de seguimiento del citado convenio, de fecha 18 de abril de 2023, se

puso de manifiesto por parte del director general del IVF, secretario del órgano, ciertas objeciones para el cumplimiento de las estipulaciones acordadas, planteando la tramitación por parte de esta Conselleria de una adenda al convenio que modificaría sustancialmente el vigente puesto que plantea la creación de un instrumento financiero para la concesión de préstamos a 20 años.

Durante la citada sesión, la Subsecretaria de este departamento, y presidenta del órgano, subrayó en diferentes momentos la necesidad de que se cumpliera con las previsiones del convenio. La objeción más clara que se manifestó en tal reunión es que la materialización de las previsiones del convenio, al implicar la concesión de avales, precisaría de la autorización del Estado, según establece el artículo 20.1 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

En virtud de lo expuesto y con independencia de que es al IVF el organismo al que compete "el establecimiento de un modelo de operación que permita la prestación de los avales" en ejecución del convenio en cuestión, la Subsecretaria de a esta Vicepresidencia y Conselleria ha recabado la información necesaria y ha realizado distintas actuaciones para facilitar el cumplimiento de lo pactado, entre las que se destacan las dos siguientes:

De una parte, en fecha 5 de mayo de 2023, la Subsecretaría ha emitido propuesta destinada a la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico, relativa a la solicitud de autorización al Estado para la concesión de avales, a través del IVF, destinados a garantizar créditos para financiar actuaciones de viviendas colaborativas, acompañada de la oportuna memoria de la Directora de Vivienda y Regeneración Urbana y ha solicitado al IVF la emisión del necesario informe, previo a la solicitud de autorización, relativo a la valoración de la propuesta formulada y al encaje de la misma en sus funciones.

A su vez, el mismo órgano directivo, en su condición de presidenta de la comisión de seguimiento del convenio en cuestión, en fecha 8 de mayo de 2023, ha convocado sesión de la misma de fecha 12 de mayo de 2023, siendo los puntos segundo y tercero del orden del día de dicha sesión "Seguiment del Conveni i dació de compte de les actuacions realitzades per la presidenta per a facilitar el seu compliment" e "Informació sobre la denegació de la sol·licitud plantejada per (...) davant AFIN-SGR", respectivamente, comisión que se ha debido posponer por problemas de agenda sobrevenidos por parte del secretario de la misma, director general del IVF.

- 1.4. El 15/05/2023 el Síndic remitió el informe de la Administración a la persona interesada para que, si ésta lo considerase conveniente, formulara escrito de alegaciones, sin que éste se haya presentado hasta el momento.
- 1.5. El 26/05/2023 registramos escrito del Instituto Valenciano de Finanzas en el que se solicitaba una ampliación del plazo para la emisión del informe solicitado.
- 1.6. El 29/05/2023 dictamos resolución de ampliación de plazo para la remisión a esta institución del informe solicitado al Instituto Valenciano de Finanzas.
- 1.7. Hasta el momento, no se ha recibido la información requerida a éste.

2 Consideraciones

El objeto de la queja viene constituido por la presunta inactividad de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda y del Instituto Valenciano de Finanzas para el cumplimiento del convenio firmado entre ambos el 22/12/2022, para la prestación de avales destinados a garantizar créditos para financiar actuaciones de viviendas colaborativas.

De la lectura del Convenio y de la información remitida por la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática se comprueba que ésta, a quien corresponde la presidencia de la comisión de seguimiento del citado convenio, entiende como plenamente vigente el mismo, siendo el Instituto Valenciano de Finanzas el que ha planteado ciertas objeciones para el cumplimiento de las estipulaciones de éste, proponiendo la tramitación por parte de la Conselleria de una adenda al convenio que modificaría sustancialmente el

vigente, planteando la creación de un instrumento financiero para la concesión de préstamos a 20 años, y la necesidad de contar con la autorización del estado para la concesión de avales.

Figura en la información la propuesta, el 5 de mayo 2023, de la Subsecretaría de la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática a la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico, relativa a la solicitud de autorización al estado para la concesión de avales, a través del Instituto Valenciano de Finanzas, solicitando al IVF la emisión de informe relativo a la valoración de la propuesta formulada y al encaje de la misma en sus funciones.

Por otra parte, se convocó sesión de la comisión de seguimiento del convenio para el 12 de mayo, en cuyo orden del día figuraba el seguimiento del convenio y dación de cuenta de las actuaciones realizadas por la presidenta para facilitar su cumplimiento, y la información sobre la denegación de la solicitud planteada por la promotora del expediente, reunión que no se celebró finalmente.

Así, el hecho es que la promotora de la queja, que es adjudicataria del derecho de superficie de varias parcelas para la construcción y gestión de viviendas en régimen de cesión de uso, no ha podido acceder al crédito necesario para la construcción de las viviendas.

A este respecto, debemos recordar que, frente a otras relaciones entre las Administraciones Públicas, los convenios tienen carácter jurídico, vinculando jurídicamente a las partes, siendo su cumplimiento obligatorio, y tal como ha venido señalando la jurisprudencia, tienen fuerza vinculante en tanto no se declare su invalidez o su ineficacia sobrevinida por virtud de acontecimientos posteriores que así lo impongan.

En el presente caso, y ante la ausencia de información facilitada por el Instituto Valenciano de Finanzas, desconocemos qué tipo de objeciones se plantean por éste a la hora de facilitar los avales para la actuación que se pretende por parte de la promotora del expediente; en cualquier caso, será en la comisión de seguimiento del convenio (cuya presidencia corresponde a la Subsecretaria de la Conselleria competente en materia de vivienda), donde se deben plantear las dificultades planteadas y las posibles soluciones, a fin de cumplir con el objetivo de impulsar la realización de actuaciones de vivienda en régimen de viviendas colaborativas, pudiendo plantearse incluso la modificación del mismo, que, de acuerdo con la cláusula octava del convenio, requerirá el acuerdo unánime de los firmantes.

Finalmente, debemos hacer referencia a la conducta del Instituto Valenciano de Finanzas en la tramitación de la queja.

El artículo 39.1.a) de la Ley 2/2021, de 26 de marzo, del Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana, establece lo siguiente:

Se considerará que existe falta de colaboración con el Síndic de Greuges cuando, en los plazos establecidos para ello, se produzcan los siguientes hechos:

- a) No se facilite la información o la documentación solicitada (...).

El Instituto Valenciano de Finanzas todavía no ha remitido a esta institución el informe requerido con fecha 08/05/2023, incumplándose el plazo legal máximo de un mes (artículo 31.2 de la citada Ley 2/2021).

Si el Instituto Valenciano de Finanzas se niega a colaborar con el Síndic de Greuges, se hará constar en las resoluciones que pongan fin al procedimiento, así como en los informes anuales, especiales y extraordinarios que emita el Síndic de Greuges ante Les Corts Valencianes, en cuyo caso se indicará también la identidad de las personas responsables.

3 Resolución

En virtud de todo cuanto antecede, y atendiendo a las consideraciones expuestas en punto a la defensa y efectividad de los derechos y libertades comprendidos en el Título I de la Constitución y en el Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, de conformidad con lo dispuesto en el art. 33.2 de la Ley 2/2021, de 26 de marzo, se formula la siguiente **RESOLUCIÓN**:

PRIMERO: RECOMENDAR a la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda y al Instituto Valenciano de Finanzas que en el seno de la Comisión de Seguimiento del Convenio de 22/12/2022, de colaboración entre la Generalitat, a través de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática y el Instituto Valenciano de Finanzas para la prestación de avales destinados a garantizar créditos para financiar actuaciones de viviendas colaborativas” se dé cuenta de las actuaciones realizadas en relación con la solicitud presentada por (...), adoptando los acuerdos necesarios para facilitar el cumplimiento del mismo y el otorgamiento a la promotora de los avales necesarios para la ejecución de las actuaciones previstas en materia de vivienda colaborativa.

SEGUNDO: FORMULAR al Instituto Valenciano de Finanzas RECORDATORIO DEL DEBER LEGAL de colaborar con el Síndic de Greuges facilitando la información solicitada y contestando a las recomendaciones, sugerencias o recordatorios de deberes legales efectuados.

TERCERO: Notificar a la **Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda y al Instituto Valenciano de Finanzas** la presente resolución, para que en el plazo de un mes desde la recepción de la misma, manifiesten su posicionamiento respecto de las recomendaciones contenidas en la presente resolución, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 2/2021, de 26 de marzo, del Síndic de Greuges.

Si manifiestan su aceptación, harán constar las medidas adoptadas para su cumplimiento. Si el plazo para cumplirlas resultara superior, la respuesta deberá justificar esta circunstancia e incluir el plazo concreto comprometido para ello, debiendo ser motivada la no aceptación de la misma.

CUARTO: Notificar la presente resolución a la persona interesada.

QUINTO: Publicar esta resolución en la página web del Síndic de Greuges.

Ángel Luna González
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana