



Al existir varios vecinos con movilidad reducida y **habiendo sido informados desde la Delegación Territorial de que todo estaba en orden, la comunidad de propietarios decidió solicitar un préstamo a una entidad financiera para poder iniciar la instalación del ascensor.** Siendo una carga muy importante para los vecinos, asumir el pago de las cuotas de dicho préstamo.

Lamentablemente, el nuevo Plan no viene a aportar solución alguna a este caso, habida cuenta que el convenio de colaboración que constituye requisito *sine qua non* para el inicio de las obras, no había llegado a firmarse.

- Queja 15/0349. En esta queja el interesado exponía que desde el 27 de marzo de 2009, tenían aprobado el Proyecto de Rehabilitación de Viviendas. Que desde ese mismo momento **la Comunidad de Propietarios ingresó el 25% del presupuesto protegible, así como el importe correspondiente a la licencia de obras de acuerdo con las instrucciones de la Consejería. Y añadía que la rehabilitación, seis años después, no se había efectuado.**

Sirva esta queja como botón de muestra de aquellos expedientes de rehabilitación, incluidos en la mentada disposición adicional duodécima, cuyas obras finalmente van a poder materializarse.

Pues bien, siguiendo con el relato de la queja, con fecha 6 de abril de 2016, se recibió un informe de la Secretaría General, del que merecen ser destacados los siguientes aspectos:

*“A pesar de las gestiones iniciadas durante 2015 en relación a los expedientes de Rehabilitación Singular gestionados por AVRA con convenios suscritos y cuyas obras no llegaron a iniciarse, como en el caso de la comunidad de propietarios promotora de esta queja, finalmente no pudo llegar a generarse en el presupuesto de 2015 el crédito necesario para la financiación de dichas actuaciones.*

*En tanto se aprueba el nuevo Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, esta Agencia está actualizando y revisando la documentación técnica y administrativa correspondiente al expediente promovido por la comunidad de propietarios interesada en esta queja, a fin de poder culminado con la ejecución de las obras.”*

### 1.13.2.4 Desarrollo convocatoria ayudas al alquiler por Orden de 3 de marzo de 2015

Como ya tuvimos ocasión de avanzar en el informe anual pasado, esta Institución acordó promover una actuación de oficio **-queja 15/5618-**, con el ánimo de conocer en qué situación se encontraba la **convocatoria de ayudas al alquiler, efectuada por Orden de 3 de marzo de 2015**, de la Consejería de Fomento y Vivienda, destinada a personas con ingresos limitados en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y que traía su causa en el programa de ayuda al alquiler de vivienda, del Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

Recibido el informe emitido por la Secretaria General de Vivienda, a petición de esta Defensoría, y habiendo analizado detenidamente cuanto en el mismo se exponía, así como el resto de la información obrante en nuestro poder y aportada por las personas promotoras de las quejas que sobre este asunto se habían recibido, era patente la **indignación y desesperación** que embargaba a quienes habían tomado parte en esta convocatoria de ayudas al alquiler, **ante lo que consideran un excesivo retraso en la conclusión definitiva de esta convocatoria.**

Téngase en cuenta, que estas ayudas estaban dirigidas a personas, con una situación económica precaria, en situación de especial vulnerabilidad que esperan la ayuda como la única posibilidad que les va a permitir hacer frente al pago del alquiler de su vivienda, o a poder acceder a una y, por consiguiente a mantener o disponer de una vivienda digna ya que, de lo contrario, se podrían ver abocados a un procedimiento de desahucio, a vivir en la calle, o en condiciones de hacinamiento o en viviendas precarias. En definitiva, se trata de ayudas destinadas a permitir que determinadas personas puedan satisfacer su derecho de acceso a una vivienda o bien, su derecho a no perderla y poder disfrutar una.



De manera que, **cualquier retraso en el pago de estas ayudas**, con el indiscutible y grave perjuicio que se ocasiona a las personas beneficiarias y las situaciones dramáticas que se esconden tras las distintas solicitudes, **desvirtúa la intencionalidad y finalidad última que persigue** el legislador al contemplar las mismas. Es por ello, por lo que desde esta Institución se procedió a formular al citado organismo **Resolución** consistente en varias Recomendaciones y Sugerencias que perseguían la inmediata resolución definitiva de los expedientes de ayuda al alquiler que se encontrasen en trámite procediéndose a la mayor brevedad posible y sin dilaciones indebidas al abono efectivo de las ayudas.



Además, y de cara a ulteriores convocatorias, se ponía de manifiesto, en evitación de dilaciones innecesarias, la **obligatoriedad de respetar las exigencias establecidas** en el Plan Estatal. De otra parte con idéntica finalidad, interesamos de la administración la **necesidad de dotar de la máxima agilidad al procedimiento de tramitación de las solicitudes de las ayudas al alquiler**, mediante la simplificación de su tramitación, debiendo comenzarse a **abonar, en todo caso, dentro del año natural de su convocatoria**.

Asimismo se plantearon y sugirieron una serie de medidas de índole presupuestaria con el ánimo de que en el futuro se evite la disminución de las ayudas al alquiler.

En respuesta a nuestra Resolución, la Secretaría General de Vivienda manifestó su prioridad en la inmediata resolución de estas ayudas, justificando la dilación existente, por tratarse de una convocatoria de ayudas, considerada como de complemento de rentas que obliga a un procedimiento de concesión en concurrencia competitiva, lo que implica que se alargue enormemente todo el proceso.

Asimismo, y dando contestación a otros aspectos de nuestra Resolución el citado organismo se manifestó en los siguientes términos:

*“Es prioridad para esta Consejería la inmediata resolución de estas ayudas. Una vez baremadas y revisadas las solicitudes, las propuestas de resolución definitiva han sido enviadas a las Intervenciones Provinciales para la fiscalización previa a la resolución definitiva. En las distintas provincias difiere la situación respecto de la fiscalización, estando más avanzada en Córdoba, que fue resuelta favorablemente con fecha de 17 de junio, lo que ha permitido iniciar el procedimiento de pago, esperando que en las provincias de Cádiz y Huelva, el trámite de fiscalización permita la emisión de la resolución definitiva en los próximos días, mientras que en Sevilla y Jaén está pendiente de respuesta por parte de su Intervención, y en Málaga, Almería y Granada, se han manifestado incidencias por parte de sus Intervenciones Provinciales que es preciso solventar. Con el fin de evitar distintas situaciones en las provincias, se ha mantenido contacto con la Intervención General si bien están pendientes de resolver algunas cuestiones planteadas”.*

*“(...) En la nueva convocatoria actualmente en tramitación, se han adoptado dos medidas que pretenden la simplificación y agilización del proceso. (...)”*

De acuerdo con la información recibida del citado organismo, a fin de arrojar luz sobre los problemas planteados en la fiscalización de los expedientes de ayudas al alquiler, de los cuales se infería que se estaban ocasionando nuevos retrasos, acumulados a los ya producidos en la tramitación de las mismas, lo que



estaba ocasionando la imposibilidad de llegar al abono efectivo de unas ayudas destinadas a contribuir al pago del alquiler de una vivienda a personas con ingresos limitados de nuestra Comunidad Autónoma, nos dirigimos en demanda de información a la Intervención General de la Junta de Andalucía.

En efecto, nos encontramos con que estas ayudas habían sido fiscalizadas mediante un procedimiento de muestreo, que se aprobó mediante la Instrucción 27/016, de la propia Intervención General, comportando la siguiente tramitación:

- “1. Selección previa de la muestra a partir del universo total de la actividad controlada, muestra que sería objeto de fiscalización previa sobre la base documental completa de los expedientes.*
- 2. Fiscalizada de conformidad la muestra, se habrían de remitir a la Intervención Provincial las propuestas de documentos contables de pago correspondientes a la misma, para su fiscalización y contabilización.*
- 3. Se tramitan ante cada Intervención Provincial el resto de los expedientes correspondientes no seleccionados en la muestra para su contabilización, expedientes que ya no son objeto de fiscalización previa al quedar fuera de la muestra seleccionada.*
- 4. Tramitación de las propuestas contables de pago correspondientes a estos últimos expedientes para su fiscalización y contabilización.”*

Los órganos gestores de estas ayudas, las Delegaciones Territoriales de Fomento y Vivienda, habían tenido una **desigual actuación en la tramitación de las mismas**, que había influido en los diferentes ritmos de tramitación en cada provincia, por cuanto que si bien todas las Delegaciones enviaron en su mayor parte las propuestas de beneficiarios a los órganos de fiscalización para la selección de la muestra en el mes de mayo de 2016, resultaba que una vez seleccionada y comunicada la misma, la remisión y entrada de los expedientes de ayuda concretamente seleccionados para su fiscalización por muestreo, no había sido simultánea, habiéndose producido la entrada de los mismos en las correspondientes Intervenciones, durante los meses de mayo, junio y julio, de lo que se deducía una primera responsabilidad de los órganos gestores, las Delegaciones Territoriales de Fomento y Vivienda, en la producción de las dilaciones en la tramitación que se unieron al ya más que considerable plazo de análisis de las solicitudes y documentación aportadas por las personas solicitantes que medió, desde que se acabó el plazo para presentar la solicitud en el mes de abril de 2015, hasta que se remitieron las propuestas de beneficiarios a las Intervenciones Provinciales.

Pero es que además, se habían vuelto a producir **nuevas dilaciones en la tramitación al tener que ampliarse la muestra seleccionada ante las deficiencias detectadas en relación a que los expedientes no se enviaban completos** de documentación, lo que motivó peticiones de información y documentación adicionales, formal o informalmente, e incluso notas de disconformidad con devolución de los expedientes.

No resultaba comprensible que una vez fiscalizadas las muestras no se hubieran enviado el resto de los expedientes a las Intervenciones Provinciales, teniendo en cuenta que estos ya no eran objeto de fiscalización si no que se contabilizaban de forma casi inmediata.

En otras provincias, a pesar de que se había completado la fiscalización del gasto, **no se había finalizado la tramitación de los pagos**, ya que las correspondientes Delegaciones Territoriales de Fomento y Vivienda aún no habían remitido las propuestas contables con el resto de la documentación.

Las únicas provincias que a fecha de primeros de octubre de 2016, **habían contabilizado todos los pagos eran Cádiz y Málaga**, sin embargo según la última información de la que disponíamos, y que se situaba a 23 de noviembre resultaba que, **a pesar de ello, el pago total de estas ayudas en ambas provincias aún no se había completado**, pues en Cádiz se había abonado el 90,5% y en Málaga el 54,2%, desconociendo esta Defensoría si ello se debía a problemas presupuestarios, es decir que no hubiese crédito para proceder a los pagos, pues según nos decía la Intervención General la tramitación contable de los pagos se había completado, o es que en ambas Intervenciones Provinciales no contaban con medios personales suficientes para tratar esta materia de forma prioritaria tal como en su día se nos decía.



Consecuencia de lo anterior era que los órganos gestores no eran los únicos que habían tenido responsabilidad de las **deficiencias en la tramitación**, ni en las dilaciones producidas, por cuanto que también se habían producido **disfunciones en las Intervenciones Provinciales**, al haberse dado diferencias entre las ocho provincias, al parecer, en cuanto a la documentación que había sido requerida para la acreditación del cumplimiento de las obligaciones tributarias por parte de las personas beneficiarias por lo que pudimos suponer que ello había ocasionado que se hubiesen añadido nuevas dilaciones en las provincias en las que se había dado esta situación.

La demora administrativa vulneraba pues, la normativa estatal y autonómica de aplicación, tanto por lo que se refería a los principios rectores del funcionamiento de la Administración en general, como a los que inspiraban la normativa reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía.

Pues bien, a la vista de la investigación iniciada, de la información de que disponíamos y de que **iniciado el mes de diciembre el pago total de las ayudas seguía sin concluirse**, formulamos a la Secretaría General de Vivienda y a la Intervención General, una nueva **Resolución** concretada en lo siguiente:

*“Recordatorio de los deberes legales recogidos en los preceptos recogidos en el cuerpo de la presente resolución y a los que se debe dar inmediato y debido cumplimiento.*

*Recomendación 1.- Para que sin más dilación se den las instrucciones oportunas para que se arbitren las medidas necesarias encaminadas a la dotación de efectivos de personal adecuados al volumen de trabajo de tramitación de las ayudas al alquiler 2015 que aún resta en las Delegaciones Territoriales de la Consejería de Fomento y Vivienda, especialmente en aquellas en las que aún no se completado la remisión de la documentación a la Intervención Provincial una vez fiscalizada la muestra, situación en la que se encontraban a primeros de octubre de 2016 las provincias de Granada, Jaén y Sevilla, o bien remitiendo las propuestas contables de pago con el resto de la documentación, según ocurría en las mismas fechas en las provincias de Almería, Huelva y Córdoba, arbitrando para ello, si fuera menester, un plan de choque hasta tanto se ultime la tramitación que culmine con el pago efectivo de las ayudas que nos ocupan a todas las personas que han resultado beneficiarias.*

*Recomendación 2.- De igual forma, respecto de las provincias de Cádiz y Málaga, como quiera que la tramitación contable de los pagos ya se había completado, sin que el abono efectivo de las ayudas se haya ultimado aún en las mismas, recomendamos que se adopten las medidas necesarias en las correspondientes Intervenciones Provinciales, para tratar esta materia de forma prioritaria tal como en su día se nos decía por la Intervención General de la Junta de Andalucía.*

*Recomendación 3.- Para el caso de que la causa que impida culminar el pago efectivo de estas ayudas en las provincias de Cádiz y Málaga, se base en un problema de índole presupuestaria, de inexistencia actual de crédito para ello, recomendamos que se adopten las medidas encaminadas a la transferencias de los fondos necesarios que posibiliten el pago total de estas ayudas en las mencionadas provincias.*

*Recomendación 4.- Dada la casuística que se puede presentar en la aplicación de una normativa de esta naturaleza, especialmente en cuanto a la documentación acreditativa a presentar por las personas solicitantes y/o beneficiarias, en relación al cumplimiento de los requisitos exigidos y para que los diversos criterios interpretativos que pueda haber al respecto en las diferentes Intervenciones Provinciales a fin de otorgar la fiscalización de conformidad no produzcan retrasos, dilaciones indebidas en la tramitación o desigualdades territoriales, recomendamos que, para el futuro, la Instrucción que dicte la Intervención General sobre el procedimiento de fiscalización de las ayudas de esta naturaleza que se convoquen por la Consejería de Fomento y Vivienda, incluya los criterios interpretativos que sean necesarios de común aplicación para todos los casos análogos, a fin de evitar diferencias injustificadas de trato.*

*Sugerencia 1.- Asimismo, sugerimos que los criterios que se establezcan por la Intervención General, sean también conocidos, con carácter previo a la valoración y resolución de los expedientes de solicitud, por los órganos provinciales de gestión, a fin de que los mismos lleguen totalmente*



*completos a las Intervenciones Provinciales para su fiscalización, debiendo de arbitrarse también, en caso de dudas sobre la aplicación de algún aspecto de la nueva regulación, un procedimiento ágil de consulta y respuesta, sobre la mejor y adecuada forma de interpretación del supuesto en cuestión y, en su caso, de su forma de acreditación, con la finalidad de que, en caso necesario, por los Servicios Centrales de la Consejería de Fomento y Vivienda, en coordinación con esa Intervención General, se dicten instrucciones generales de observancia obligatoria por parte aquellos, todo ello, a fin de garantizar lo más posible el respeto a los principios de igualdad y seguridad jurídica a todas las personas solicitantes de este tipo de ayudas sea cual sea el territorio andaluz en el que residan”.*

A la fecha de redacción de este Informe, en enero de 2017, continuamos esperando una respuesta de ambos organismo a la resolución transcrita.

### 1.13.2.5 Deficiencias constructivas

Sigue siendo elevado, durante este año 2016, el número de quejas recibidas, en las que los interesados **denuncian deficiencias estructurales en sus viviendas, o edificios** donde se ubican, propiedad de la administración, y que se traducen normalmente en filtraciones, humedades, desprendimiento de techos y vigas, levantamiento de suelos.....Deficiencias éstas que hacen que las condiciones de vida resulten insalubres e indignas.

Frente a esta situación, nos encontramos como viene siendo habitual, con el hecho de que los afectados, son personas con una situación económica precaria o muy precaria, y por ello, están imposibilitados para hacer frente por si mismos, a las obras necesarias de rehabilitación o reparación, que les permitan vivir en condiciones dignas.

Pues bien, en estos casos, venimos observando que la administración, quizás por razones de índole presupuestaria, no suele acometer estas obras con la inmediatez que exige la gravedad que encierra para sus moradores y si lo hace, no es de forma adecuada, lo que sirve únicamente para tapar durante un tiempo corto, las consecuencias o efectos de las deficiencias, para después volver a empezar.

Ante esta situación, esta Defensoría, atendiendo a las distintas quejas recibidas, reclama y demanda de la administración la necesidad de realizar las obras de rehabilitación y adecuación necesarias para que, de una manera definitiva, que no provisional, la familia o persona adjudicataria pueda vivir en condiciones dignas.



Las quejas que a continuación pasamos a comentar constituyen un fiel reflejo de la problemática comentada:

- Queja 16/1833. En esta queja la interesada, una ciudadana de Vélez Málaga, manifestaba que había descubierto que por las arquetas de registro salían las **aguas fecales que inundaban toda la vivienda**, e indicaba que la única solución que se le había ofrecido por parte de los servicios sociales era pagarle un hostel, únicamente para dormir. A lo que había que añadir que padecía alzheimer y que vivía con su nieto, de 9 años.

A la vista de la situación expuesta, y tras la admisión a trámite de la queja, solicitamos el preceptivo informe del Ayuntamiento de Vélez Málaga, del que merece ser destacado lo siguiente: