



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:



“Se ha comprobado que se han realizado la reparación de los daños, se ha realizado nueva arqueta que conecta con la red de fecales de la vía pública en c/ (...). Que fruto de eso, en la vivienda sita en (...) no aparecen los vertidos sólidos que provocaban una circunstancia de insalubridad manifiesta.”

Tras examinar la información recibida pudimos concluir que se habían llevado a cabo las obras necesarias para reparar el origen de las deficiencias que provocaban la entrada de aguas fecales a la vivienda de la interesada, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones en la queja.

- Queja 16/2457. En este expediente, la interesada exponía que el techo del cuarto de baño de su **vivienda de promoción pública en régimen de alquiler**, ubicada en el municipio de Córdoba, estaba a punto de derrumbarse como consecuencia de las **filtraciones de agua** que provenían del piso de arriba provocadas por el mal uso de las instalaciones que realizaba su inquilina, y que venía padeciendo desde el año 2000.

Contaba que tras numerosas denuncias ante la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, y tras varias visitas giradas por sus técnicos, lejos de arreglar el problema, lo único que habían provocado era un enfrentamiento abierto con la inquilina del piso de arriba.

Pues bien, ya iniciada nuestra investigación, en la que nos habíamos dirigido a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, y a la Delegación de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Córdoba, se recibió en esta Institución una llamada telefónica de la interesada con el fin de comunicarnos que se había producido el desprendimiento del techo del cuarto de baño, habiendo quedado inutilizable, provocando la entrada a su domicilio de insectos y roedores. Era obvio que la situación, amen de escapar del concepto de vivienda digna, resultaba de todo punto insalubre, poniéndose en riesgo la integridad de la interesada y sus hijos.

La necesidad de acometer con la máxima urgencia la obras de reparación necesarias para restablecer la utilización del cuarto de baño, motivó que desde esta Institución se hicieran cuantas actuaciones fueron necesarias ante AVRA.

Finalmente, AVRA procedió a la reparación del techo, aunque el mismo no se pintó, los azulejos no se repusieron, etc., de ahí el descontento y protesta lógica de la familia adjudicataria.

No obstante lo anterior, y coincidiendo con la redacción de este Informe, hemos vuelto a recibir una comunicación de la interesada en la que nos vuelve a solicitar nuestra intervención ante AVRA, para conseguir que se adecente el cuarto de baño, desde un punto de vista mínimamente estético, trasladándonos además, su preocupación al haber empezado a aparecer nuevas filtraciones, además de en el cuarto de baño, en otras dependencias de su domicilio.

1.13.2.6 Permutas de vivienda por razones de conflictividad social y/o problemas de salud

En este año 2016, tal y como viene siendo habitual, se siguen recibiendo un importante número de quejas de personas residentes en barriadas de viviendas de promoción pública, adjudicatarias de viviendas titularidad de la Administración que acuden a esta Defensoría solicitando ayuda para poder **cambiar o permutar la vivienda** en la que residen por otra del mismo régimen, debido a problemas de convivencia vecinal causados por peleas o reyertas con el vecindario, ya se vean implicadas en ellas y sintiéndose amenazadas por ello, o simplemente manifestando su deseo de poder cambiar de lugar de residencia por no considerar adecuado el ambiente para la crianza de sus hijos e hijas.

Asimismo, otro grupo de solicitudes de permuta o cambio de vivienda sometida a algún régimen de protección, atañen a la necesidad de las personas adjudicatarias o de algún miembro de su unidad familiar de pasar a vivir a una vivienda mayor adaptada a la actual composición familiar o situada en planta baja o en edificio con ascensor, en razón a la existencia de alguna discapacidad o por otras razones de salud que así lo hagan necesario.