



A tal fin, formulamos al Ayuntamiento del Puerto de Santa María la siguiente **Sugerencia**:

*“Que se garantice la estabilidad de las personas inquilinas en la vivienda arrendada, en los supuestos en que su situación económica acreditada, le imposibilite atender el pago de la renta inicialmente pactada en el contrato, procediéndose en estos casos, y a título enunciativo que no limitativo, a la adopción de las siguientes medidas:*

- *En cuanto a la renta, debería adaptarse el coste del arrendamiento a la capacidad de económica según los ingresos de las unidades familiares.*
- *En los supuestos en los que se haya acumulado una deuda por impago de rentas, deberían adoptarse aquellas soluciones que permitan flexibilizar su abono, como pudiera ser el pago fraccionado y aplazado.*
- *En lo que respecta a la repercusión de conceptos como el IBI, gastos de comunidad, mantenimiento, etc. podría acordarse el aplazamiento en la repercusión de dichos conceptos al inquilino o incluso su exención, según los casos y de acuerdo con la normativa vigente.*

*Además, las medidas acordadas deberán contar con el necesario respaldo o cobertura legal, en evitación de situaciones de discriminación o indefensión de la parte afectada.”*

El citado Ayuntamiento, manifestó su especial sensibilidad con la dramática situación que viven muchas familias, y en este sentido se posicionó en los siguientes términos.

*“Para determinar el importe de la renta a establecer contractualmente, se tendrán en cuenta los ingresos familiares.*

*En los supuestos en los que se haya acumulado una deuda por impago de rentas, deberían adoptarse aquellas soluciones que permitan flexibilizar su abono, como pudiera ser el pago fraccionado y aplazado.*

*Y siendo conocedores de las dificultades económicas que atraviesan las familias, se ha previsto en la ordenanza la siguiente disposición transitoria: «Los contratos pendientes de renovación y firma desde la entrada en vigor de la anterior Ordenanza, se adaptarán a la presente si bien los inquilinos deberán estar al corriente de pago o haber reconocido la deuda y formalizado calendario de pago de la misma, según el precio de alquiler del contrato que debiera haberse incorporado al contrato no firmado.»*

En lo que se refiere al Impuesto de Bienes Inmuebles, y tras dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, se ha introducido en la ordenanza el siguiente artículo que entendemos da respuesta a la sugerencia planteada: *«Los arrendatarios y quienes hagan uso mediante contraprestación de las viviendas municipales cedidas a SUVIPUERTO u otro régimen de gestión, a quienes se repercute el IBI por aplicación del art. 63.2 del TRLRHL, podrán recibir ayudas de hasta el 95% de la cuota repercutida.»*

La respuesta recibida nos permitió dar por **concluidas** las actuaciones en la queja.

### 01.XIII.2.3 Ayudas a la vivienda

Otro aspecto del problema de la vivienda en Andalucía está siendo protagonizado por la supresión, suspensión o retraso en el pago de las ayudas a la vivienda, lo que ha provocado y continúa provocado, situaciones muy dramáticas entre las personas afectadas. Y más aún si cabe, en los supuestos en los que ni siquiera se contesta la solicitud.

En este último caso, y a través de la investigación promovida por esta Oficina, hemos podido conocer que la posición que al respecto mantiene la Administración con competencias en materia de vivienda, es considerar desestimadas estas solicitudes en virtud de silencio administrativo, toda vez que, al no existir la consignación presupuestaria necesaria para poder atender su abono, las mismas no pueden ser resueltas de manera expresa.



Esta Institución discrepa con dicho posicionamiento, dado que si bien es cierto que la normativa reguladora de estas ayudas condiciona su abono a la existencia de consignación presupuestaria, ello no es óbice, en absoluto, para no poder reconocer o desestimar las mismas, el derecho a su disfrute, en virtud de la correspondiente resolución administrativa.

Desde el anterior posicionamiento, con ocasión de numerosas quejas, en ese estado de tramitación, hemos formulado a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, una Recomendación para que, con independencia de la existencia o no de consignación presupuestaria, se proceda a dictar la oportuna resolución administrativa por la que se reconozca, en su caso, la condición de beneficiario del solicitante.

Tras esta breve introducción y, pese a que el panorama, en poco ha cambiado respecto al Informe Anual pasado, nos proponemos en este Informe dar cuenta de aquellas novedades que se han producido y afectado a algunas de estas ayudas.

Comenzaremos esta dación de cuentas, con las **ayudas al alquiler** para inquilinos.

Al respecto, hemos de decir que, han seguido siendo muy numerosas las quejas recibidas durante este año 2014, en las que los ciudadanos y ciudadanas andaluces nos hacían partícipes de su imposibilidad para hacer o continuar haciendo frente a la renta de alquiler. Toda vez que, durante años habían estado aportando la parte que les había sido reconocida en concepto de ayuda. De manera que, la precaria situación económica que afectaba desgraciadamente a muchas de estas familias, unido a que los ahorros y prestaciones se habían ido agotando, había provocado que llegasen a una situación límite.

No en pocos casos, hemos asistido a casos en los que las familias han sido desahuciadas por falta de pago, o han tenido que dejar la vivienda, por este mismo motivo, creándose así situaciones de auténtico malestar y, por qué no decirlo, de desesperación entre los ciudadanos afectados.

En este sentido, procede traer a colación, la **queja 12/1566**, promovida de oficio por esta Institución, con la finalidad de esclarecer los hechos y conocer en profundidad la realidad del problema, con las limitaciones que nos imponía nuestra Ley Reguladora. Ya que, al tratarse de ayudas estatales, la competencia le estaba atribuida a nuestro homólogo estatal. De manera que, para una mayor eficacia en nuestra actuación, solicitamos la colaboración de la Defensora del Pueblo de la Cortes Generales, a fin de que promoviera la oportuna investigación ante el Ministerio de Fomento. De esta actuación dimos cuenta en el pasado informe.

Siguiendo con nuestro relato, en el pasado informe, dábamos cuenta de nuestra última intervención ante la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, con la finalidad de poder conocer de forma más concreta, en que momento se podrían hacer efectivas las ayudas al alquiler para inquilinos, a aquellas personas que habiéndoles sido reconocidas las mismas, estaban pendientes de su abono.

Para ello, le trasladamos a dicha Agencia, la siguiente solicitud de información:

- *“En primer lugar, solicitamos conocer si en estos momentos ya se ha procedido a la aplicación de la totalidad de los fondos recibidos del Estado para el pago de estas ayudas.*
- *En este sentido, deberá concretarse en estos momentos cuántos expedientes están pendientes de pago total o parcial.*
- *Asimismo solicitamos conocer cuál es la fecha del último de estos expedientes que ha sido liquidado en su totalidad.*
- *De otra parte, solicitamos conocer las últimas dotaciones presupuestarias que se han realizado.*
- *Del mismo modo, solicitamos conocer si se ha elaborado un calendario de pagos para atender el pago de estas ayudas. Si así fuera solicitamos conocer el mismo.*
- *No obstante, si dicho calendario no se hubiese elaborado, deberá justificarse la respuesta. A la vez que, deberá adelantárenos cuáles son las previsiones que existen de poder dar una solución satisfactoria al retraso que lamentablemente existe en el pago de las ayudas al alquiler”.*



Así, continuando con el relato, inconcluso en el pasado Informe, de nuestra actuación ante la Agencia de Vivienda y Rehabilitación, hemos de decir que con fecha 20 de noviembre de 2014, se recibió una comunicación de la Dirección General de Vivienda, del que merecen ser destacados los siguientes aspectos:

*“Se han justificado desde la fecha del último informe 206.613,12 euros al Ministerio de Fomento, se han abonado y se preparan justificaciones por 287.003,22 euros, se ha realizado una encomienda a AVRA para su abono a los interesados por importe de 679.772,76, actualmente en fase de pagos.*

*El importe de 674.753,90 euros cuya orden de pago fue emitida por el Ministerio de Fomento el 15 de octubre de 2013, se recibió en la Comunidad Autónoma el 12 de diciembre de 2013 y fue incorporada por la Consejería de Hacienda y Administración Pública al presupuesto con fecha 26 de mayo de 2014.*

*La cantidad transferida no ha sido abonada en su totalidad, debiendo ser justificada su ejecución por AVRA con fecha límite 30 de diciembre de 2014.*

*No hemos recibido contestación del Ministerio sobre las previsiones de abono de los importes pendientes, por lo tanto no podemos elaborar un calendario de pagos”.*

En efecto, pudimos deducir, en atención a lo informado, que se estaba atendiendo el pago de estas ayudas, si bien es cierto, que las cantidades transferidas no alcanzaban el importe total de las ayudas que habían sido reconocidas.

En todo caso, resulta destacable, que el pasado día 15 de septiembre de 2014, la Ministra de Fomento y la Consejera de Fomento de la Junta de Andalucía firmaron el Convenio para la ejecución de Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Vivienda.

De esta forma, según información a la que ha tenido acceso esta Defensoría, el Ministerio destinará la suma de 455 millones de euros a las políticas de ayuda a la vivienda en Andalucía, durante el período 2013/2016. No obstante, tendremos que estar a la espera de la aprobación del nuevo Plan de Vivienda Andaluz, para que así podamos conocer como va a materializarse y gestionarse el pago de estas ayudas.

En cuanto al retraso en que viene incurriendo la aprobación del nuevo Plan de Vivienda Andaluz, nos proponemos destinar un capítulo de este informe, a analizar esta situación, así como nuestra intervención en este asunto.

Continuamos nuestro relato, con las **ayudas para el acceso a las viviendas protegidas**. De entre las que resultan, merecedoras de mención, por las novedades que han operado en este año 2014, las siguientes:

- Ayuda estatal a la subsidiación de los intereses del préstamo hipotecario. Algunas de las quejas tramitadas durante este año 2014 sobre este asunto son, entre otras, las siguientes: queja 14/1286, queja 13/3487, queja 14/0371, queja 14/5415, queja 14/5349, queja 14/5348.

Pues bien, en relación con esta modalidad de ayudas, hemos de decir que fueron suprimidas, de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Real Decreto-Ley 20/2012 de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad, cuyo tenor literal a continuación y para su conocimiento pasamos a transcribir:

*“Artículo 35. A partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley quedan suprimidas las ayudas de subsidiación de préstamos contenidas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Así mismo no se reconocerán aquellas solicitudes que estén en tramitación y que no hayan sido objeto de concesión por parte de la Comunidad Autónoma.”*

Pues bien, parecía obvio, que el mentado cuerpo legal extendía su ámbito de aplicación únicamente a las ayudas que habían sido concedidas al amparo del Plan de Vivienda 2009/2012, no a los anteriores. Sin embargo, el Ministerio de Fomento consideró suprimidas, todas las ayudas de subsidiación existentes para la adquisición de una vivienda protegida, al amparo de cualquier plan de vivienda, que no se hubiese sido resuelta antes del 14 de julio de 2012.



Con posterioridad, la Disposición Adicional Primera de la Ley 4/2013 de 4 de junio, vino a ampliar los efectos de la supresión decretada en virtud del artículo 35 precitado, a todos los Planes de Vivienda:

*"Disposición adicional segunda.*

*A partir de la entrada en vigor de esta Ley será de aplicación el siguiente régimen a las ayudas de subsidiación de préstamos, Ayudas Estatales Directas a la Entrada y subvenciones reguladas en los Planes Estatales de Vivienda cuyos efectos se mantengan a la entrada en vigor de esta Ley y a las ayudas de Renta Básica de Emancipación establecidas por el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre:*

- *Se mantienen las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos que se vinieran percibiendo.*
- *Asimismo se mantienen las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos reconocidas, con anterioridad al 15 de julio de 2012, que cuenten con la conformidad del Ministerio de Fomento al préstamo, siempre que éste se formalice por el beneficiario en el plazo máximo de dos meses desde la entrada en vigor de esta Ley.*
- *Quedan suprimidas y sin efectos el resto de ayudas de subsidiación al préstamo reconocidas dentro del marco de los Planes Estatales de Vivienda.*
- *No se admitirán nuevos reconocimientos de ayudas de subsidiación de préstamos que procedan de concesiones, renovaciones, prórrogas, subrogaciones o de cualquier otra actuación protegida de los planes estatales de vivienda."*

Por nuestra parte, esta Defensoría incoó de oficio [queja 14/1286](#), dado el volumen de quejas que a lo largo del año 2012 y de todo el año 2013, se habían seguido presentado, basadas en la supresión de las ayudas a la subsidiación de los préstamos convenidos, tanto de las concedidas al amparo de Planes de Vivienda y Suelo anteriores, como de las contenidas en el Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regulaba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, operada por el artículo 35 del Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad (en adelante RD-L 20/2012), a las que hemos dedicado los párrafos precedentes.

En el caso de Andalucía, la administración competente en materia de vivienda, había venido aplicando el artículo 35 del RDL 20/2012, de 13 de julio, para suprimir la posibilidad de ampliar el período de subsidiación de los préstamos obtenidos al amparo de planes estatales de viviendas anteriores al Plan 2009-2012, cuando esta eliminación de un derecho reconocido en aquellos planes, hemos de insistir, no se contemplaba expresamente en dicho precepto.

En consecuencia, la obligación de aplicar correctamente las normas jurídicas debidamente aprobadas exigía que se procediese por parte de la Consejería de Fomento y Vivienda a revocar, al amparo de lo previsto en el artículo 105.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, todas las denegaciones de prórroga o ampliación del período inicial de subsidiación de los préstamos convenidos que hubieran sido concedidas al amparo de planes estatales de viviendas anteriores al Plan 2009-2012, acordadas en aplicación del reiterado artículo 35 y efectuadas entre la entrada en vigor del Real Decreto ley 20/2012 y la entrada en vigor de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas. Emitiéndose la correspondiente Resolución estimatoria para el supuesto de que el beneficiario continuase cumpliendo los requisitos que motivaron inicialmente, la concesión de la ayuda.

No obstante, el cambio de criterio operado en un momento posterior por el Ministerio de Fomento, como hemos tenido ocasión de comentar anteriormente, conllevó necesariamente a la aceptación de las [resoluciones](#) formuladas por esta Defensoría a la Consejería de Fomento y Vivienda.

Recientemente, respetando la voluntad del legislador plasmada en el artículo 35 del Real Decreto-Ley 20/2012 de 13 de julio, asistimos a un cambio de criterio del Ministerio de Fomento, que va a permitir reconocer las ayudas de subsidiación de planes anteriores al Plan Estatal 2009/2012, hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2013 de 4 de junio.



En consecuencia, con esta nueva posición, desde la Dirección General de Vivienda se está trabajado para detectar las solicitudes comprendidas en el período que abarca desde la publicación del Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, hasta la entrada en vigor de la Ley 14/2013 de 4 de junio, que fueron desestimadas, procediendo a su estimación.

Por consiguiente, desde esta Defensoría se ha sugerido, en virtud de un **comunicado** publicado en nuestra página web, que todas aquellas personas cuya solicitud de ayuda de subsidiación de los intereses del préstamo hipotecario, hubiese sido desestimada, encontrándose ésta comprendida en el período temporal señalado en el párrafo anterior, se dirijan a las Delegaciones Territoriales de Fomento y Vivienda correspondientes, solicitando la revocación de la resolución denegatoria o, en su caso, el reconocimiento de la ayuda.

En todo caso, y como ya se hizo constar en el Informe Anual pasado, siendo estas ayudas de naturaleza estatal, nuestra intervención no puede ir más allá de lo actuado, si bien somos conscientes de los graves perjuicios que las medidas de recorte que están afectando a estas ayudas están ocasionando y van a ocasionar en la economía de las familias con hipotecas de viviendas protegidas, singularmente en aquellas familias que más están sufriendo la crisis económica como consecuencia de la pérdida de sus empleos.

Dentro de la modalidad de ayudas a la vivienda de financiación autonómica, merece mención expresa, la **ayuda autonómica de préstamos reintegrables**. De entre las que merecen ser destacados los siguientes expedientes de queja (queja 14/1652, queja 14/669, queja 14/958, queja 14/1703, queja 14/1709, queja 14/1768, queja 14/3141, queja 14/2516).

Pues bien, para una mejor comprensión de la situación en la que en estos momentos se encuentra la tramitación de estas ayudas, procede traer a colación el informe emitido por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), del que reproducimos sus aspectos más destacados:

*“En relación con el retraso en el ingreso de cantidades correspondientes a préstamos reintegrables del programa de Medidas de Impulso Económico y Acceso a la Vivienda, le informo que un problema de índole presupuestaria ha motivado que desde el inicio de este año, dichos pagos no se hayan podido efectuar puntualmente, siendo necesaria una solución que han estado estudiando conjuntamente durante todo este período las Consejerías de Fomento y Vivienda y de Hacienda y Administración Pública.*

*La incidencia quedará resuelta previsiblemente a partir del próximo mes de octubre, una vez esté culminada la tramitación de una modificación presupuestaria que ya se encuentra en marcha. Cuando eso ocurra, esta agencia pública se pondrá en contacto con la persona interesada en esta queja para informarle de la situación de su expediente. Mientras tanto, AVRA lamenta las molestias que esta incidencia imprevista haya podido causar al interesado”.*

No obstante, y pese a nuestra satisfacción ante lo que podría ser una solución al problema del retraso en el pago de estas ayudas, cuya materialización estaba prevista a corto plazo, consideramos oportuno continuar nuestra investigación, para lo que nos volvimos dirigir a la mentada Agencia, en solicitud de la siguiente información:

- *“Si se van a abonar con efecto retroactivo los atrasos pendientes y se va a continuar normalmente el pago de estas ayudas, o solo se va a atender una de las dos premisas.*
- *Cual es el alcance de la modificación presupuestaria a la que Vd. alude en su informe, y si la misma va a permitir atender todos los atrasos pendientes.”.*

Coincidiendo con la fecha de redacción de estas líneas se ha recibido en esta Institución, el informe solicitado de AVRA, del tenor literal siguiente:

*“En relación con la nueva solicitud de información sobre si se van a abonar con efecto retroactivo los atrasos pendientes correspondientes a préstamos reintegrables del programa de Medidas de Impulso Económico y Acceso a la Vivienda y si se va a continuar normalmente el pago de esas ayudas o sólo se va a atender una de las dos*



premisas, así como cuál es el alcance de la modificación presupuestaria a la que se hizo alusión en el escrito enviado desde AVRA a esa Institución el pasado 26 de agosto de 2014 y si dicha modificación presupuestaria permitirá atender todos los atrasos pendientes, le informo lo siguiente:

*De acuerdo con el programa de Medidas de Impulso Económico y Acceso a la Vivienda, esta agencia, una vez recibidos los fondos necesarios para ello, tiene la obligación de abonar a las entidades financieras las cantidades económicas correspondientes a las personas beneficiarias. Habiéndose recibido los fondos el día 2 de diciembre de 2014 desde la Consejería de Hacienda y Administración Pública, se ha procedido el día 4 de diciembre a realizar la orden de pago a las entidades financieras. Los fondos recibidos corresponden al primer semestre de 2014. Una vez abonadas estas cantidades, se recibirán los fondos correspondientes al segundo semestre, los cuales, una vez hayan sido transferidos a AVRA, serán abonados de forma idéntica a los anteriores.”.*

Igualmente merecen ser objeto de este Informe, el resto de ayudas autonómicas a la vivienda, entre las que merecen mención expresa, las ayudas para gastos de notaría.

Han sido numerosas las quejas tramitadas en este año 2014, en la que los/as interesados/as exponían que habiendo accedido a una vivienda en régimen de propiedad, habían solicitado, entre otras ayudas para su financiación, una subvención para los gastos de notaría, y una subvención autonómica de 3.600 euros conforme al art. 31.2b) del Plan Autonómico por importe de 1.200 euros, conforme al art. 52 del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

Estas ayudas, en algunos casos habían sido reconocidas en virtud de la oportuna Resolución administrativa, en otros, ni siquiera se había producido dicho reconocimiento.

Pues bien, dado el elevado número de quejas recibidas sobre este asunto, entre las que a título enunciativo que no limitativo citaremos las siguientes (queja 13/298, queja 13/425, queja 13/1543, queja 13/4620, queja 13/5054, queja 13/5753, queja 13/5789, queja 13/6756, queja 13/6909, queja 14/307, queja 14/499, queja 14/1001, queja 14/1006, queja 14/1280, queja 14/1324, queja 14/2163, queja 14/2385, queja 14/2387, queja 14/2388, queja 14/2448, queja 14/2520, queja 14/2528, queja 14/2564, queja 14/2604, queja 14/2830, queja 14/3135, queja 14/3136, queja 14/3371, queja 14/3425, queja 14/3576, queja 14/3625, queja 14/3629, queja 14/3769, queja 14/3837, queja 14/3984, queja 14/4035, queja 14/4088, queja 14/4122, queja 14/4123, queja 14/4125, queja 14/4802, queja 14/5029, queja 14/5164, queja 14/5547, queja 14/5551, queja 14/5553, queja 14/5599, queja 14/5813, queja 14/5819, queja 14/6040, ....), y en aras a una mayor agilidad en la tramitación y resolución de las distintas quejas, acordamos su acumulación al expediente de **queja 13/5552**, en el que realizamos las distintas actuaciones.

Tras dirigirnos en petición de información a la Delegación Territorial afectada se nos informa lo siguiente: *“El número de expedientes de ayudas autonómicas previstas, presupuestadas, pendientes de resolución y por tanto no abonadas son las siguientes: 2010: 443; 2011: 293; 2012:372 y 2013: 234.*

*Respecto a las posibles previsiones de pago de las ayudas autonómicas comunicarle que no ha existido disponibilidad alguna en el presupuesto 2013 para el pago de estas ayudas, ni existe en el presupuesto 2014.*

*La resolución y abono de esta ayuda se condiciona a la existencia de disponibilidad presupuestaria suficiente, conforme a lo establecido en el artículo 16 de la Orden de 26 de enero de 2010, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012. Puesto que en los últimos años no ha existido disponibilidad presupuestaria para abordar su pago, transcurrido el plazo de resolución, fijado en 6 meses, cabe entender denegada la ayuda por ser el sentido del silencio negativo.”.*

En definitiva, la falta de disponibilidad presupuestaria, tenía paralizado el procedimiento de tramitación y abono de estas ayudas.

Por consiguiente, al no existir disponibilidad presupuestaria para el pago de las ayudas, se había optado por dejar transcurrir el plazo de seis meses en el que las solicitudes deberán ser resueltas, entendiéndose a partir de este momento, desestimadas por silencio negativo.



Así, considerando esta Institución que no nos podíamos quedar con respuestas como la inexistencia de consignación presupuestaria para el pago de estas ayudas ni en ese momento, ni en un futuro inmediato, acordamos dirigirnos a la Dirección General de Vivienda, y lo hicimos en los siguientes términos:

*"(...), es nuestra obligación trasladarle el sentir de un numeroso grupo de ciudadanos y ciudadanas afectados/as, y que han solicitado el amparo de esta Institución, ante los graves perjuicios que les está ocasionando la paralización que afecta a los expedientes de solicitud de las ayudas autonómicas a la vivienda, bien sean, en cualesquiera de sus modalidades, subsidiación autonómica al préstamo hipotecario, gastos de notaría.*

*Así, hemos podido comprobar que detrás de estos retrasos en el pago de las ayudas, en particular las ayudas a la subsidiación autonómica al préstamo hipotecario, nos encontramos con verdaderos dramas humanos, familias a las que pagar mes a mes la cuota de la hipoteca puede llegar a convertirse en una misión imposible, dándose casos en los que la imposibilidad de asumir el coste de la hipoteca sitúa a estas familias al borde del desahucio o incluso han llegado a ser desahuciadas.*

*En efecto, las situaciones descritas en modo alguno le resultan imputables al perjudicado, cuyo sentir generalizado es que no habrían optado a este tipo de viviendas si hubieran sabido que la ayuda se iba a retrasar. Toda vez que la misma era indispensable para poder hacer frente al pago de la hipoteca, de otra forma no resultaba posible. Se estaba contando con una previsión de ingresos que ha resultado ser irreal."*

Tras estas consideraciones, solicitamos de ese Centro Directivo, la siguiente información:

- *"Deberá concretarse el número de ayudas autonómicas a la vivienda, en su distintas modalidades, y en las distintas provincias:*
  - a) *Que habiendo sido reconocidas en virtud de la correspondiente resolución administrativa se encuentran pendientes de pago.*
  - b) *Que se encuentran pendientes de resolución.*
- *Partiendo de la premisa de la inexistencia de consignación presupuestaria, que se extiende desde el año 2010 al año 2014, solicitamos conocer si por esa Dirección General, en el ejercicio de las competencias que le son propias, se ha pensado en adoptar algún tipo de medidas que vengan de algún modo a paliar las desesperadas situaciones que está provocando el impago de dichas ayudas hasta tanto en cuanto se pueda regularizar el pago.*
- *Finalmente, solicitamos conocer si existe o se ha pensado en determinar un calendario de pago para estas ayudas."*

La respuesta recibida, respondía al siguiente tenor literal:

*"Se han detectado las siguientes ayudas autonómicas que habiendo sido reconocidas no han sido abonadas:*

*En Huelva: dos ayudas a propietarios de viviendas libres para su alquiler por importe de 6.000 euros cada una, una ayuda de 9.000 euros para la adquisición de vivienda a personas que proceden del parque público de vivienda, y 3 ayudas a adquirentes de vivienda protegida de 1.000 euros cada una.*

*En Almería: doce ayudas a adquirentes de vivienda protegida por importe total de 12.977,13 euros.*

*En el resto de las provincias, no constan que existan solicitudes en esta situación. En el caso de las ayudas a propietarios de viviendas libres para su alquiler, la falta de materialización del pago se debió a un cambio de competencias, actualmente se tramita la encomienda que permitirá que la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía proceda a su abono, ya que se ha podido dotar de disponibilidad para ese importe en esa línea. Respecto a las ayudas a adquirentes, que importan 24.977,13 euros, no existe disponibilidad en el crédito asignado a esta Dirección General para su abono, no obstante se trata de, mediante los movimientos presupuestarios que procedan de dotar la aplicación correspondiente y proceder a su abono efectivo dentro del presente ejercicio.*



*No existen ayudas que consten como pendientes de resolución, puesto que las solicitudes presentadas para las que no ha existido crédito, ni se prevé su existencia, deben entenderse desestimadas por silencio administrativo.”.*

De la información que nos había sido facilitada por la Dirección General de Vivienda, cabía deducir, que respecto a las ayudas autonómicas reconocidas que aún no habían sido abonadas, en algunos casos ya se habían solventado y, en otros, se estaban solventando, aquellas cuestiones que impedían su abono, estando previsto el mismo en el ejercicio presupuestario 2014.

Sin embargo, con respecto a las solicitudes que no habían sido resueltas de manera expresa, y que constituían un porcentaje muy elevado del total de las mismas, se mantenía el criterio ya anunciado por la Delegación Territorial, de entenderlas desestimadas por silencio administrativo negativo, al no preverse la existencia de crédito presupuestario para su abono.

De esta forma, respecto de aquellas solicitudes que habían sido reconocidas pero no abonadas, podíamos concluir que el asunto se encontraba en vías de solución.

No en cambio, compartía esta Institución el criterio mantenido por la Dirección General de Vivienda de aplicar la figura del silencio administrativo negativo a todas aquellas solicitudes aún no resueltas, en la consideración de que resultaba de aplicación el artículo 42.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común (LRJPAC), que establece la obligación de la Administración de dictar en todos los procedimientos resolución expresa sobre el fondo del asunto y notificar la misma. Y sin que la inexistencia de consignación presupuestaria, constituya una excepción a la obligación de resolver.

No obstante, la resolución de la presente queja se encuentra actualmente en fase de estudio y valoración.

Por último, para finalizar este capítulo dedicado a las ayudas a la vivienda, vamos a comentar en que situación se encuentran durante este año 2014, los expedientes de **ayudas para la rehabilitación de viviendas**, cuyo panorama en nada difiere del descrito en el Informe Anual pasado.

Conviene recordar, que se han seguido recibiendo durante este año 2014 un gran número de quejas de los ciudadanos y ciudadanas, que ante las deficiencias que afectaban al edificio, en general, o a su vivienda en particular, y careciendo de medios económicos suficientes para su reparación, habían solicitado una ayuda para la rehabilitación, que en la mayoría de los casos había sido denegada por falta de disponibilidad presupuestaria.

En este apartado, cobran especial importancia los supuestos en los que la ayuda iba destinada a la instalación de un ascensor en el edificio, ya que la vecindad de edad avanzada o afectada por algún tipo de discapacidad que limitaba su movilidad, se veían imposibilitada de manera total o parcial para la salida y acceso a sus viviendas.

En efecto, el denominador común de estas quejas sigue siendo el retraso en la tramitación de los expedientes. Sin poder obviar, que durante, la tramitación de los mismos, las personas solicitantes habían tenido que hacer un desembolso económico considerable, no al alcance de sus bolsillos, lo que les había llevado no en pocos casos, a tener que endeudarse.

No obstante, y de acuerdo con la restricción que imponía el Plan Económico Financiero de Reequilibrio 2012/2014, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, con fecha 15 de Mayo de 2012, por el que quedaban suspendidas dichas ayudas, los expedientes se paralizaban en el momento anterior a la firma del convenio, que resultaba requisito sine qua non, para que las obras de rehabilitación pudieran dar comienzo.

Sin embargo, y como se hacía constar en el Informe Anual pasado, como quiera que el abono de las ayudas acogidas al Programa de Rehabilitación de Edificios Singulares se hacía depender de la existencia de disponibilidad presupuestaria, el retraso en el pago que se venía produciendo, encontraba la necesaria justificación legal.



En todo caso, acogimos con satisfacción, como igualmente hicimos constar, la voluntad manifestada por la entonces Empresa Pública del Suelo de Andalucía, de dar una solución a los supuestos planteados en las quejas de referencia, de conformidad con el nuevo Plan Marco de Vivienda, que se encuentra en estos momentos pendiente de aprobación.

Pues bien, es aquí donde vuelve a plantearse la problemática suscitada como consecuencia del retraso del nuevo **Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía**, cuya aprobación se revela absolutamente indispensable, para la reactivación y conclusión de estos expedientes.

Para ejemplificar lo expuesto, sirva de ejemplo la [queja 13/2007](#), en la que una comunidad de propietarios, presentó, en el mes de junio de 2007, la correspondiente solicitud de ayuda para la instalación de un ascensor en el edificio.

Tras una serie de irregularidades en la tramitación del expediente, no imputables a los solicitantes, y tras la aprobación del proyecto, en julio de 2009, dos años más tarde, son requeridos a fin de que procediesen a la apertura de una cuenta finalista, con la parte de aportación del 25% del importe del proyecto, que ascendía a 30.161,80 euros, que le correspondía asumir a la comunidad, por lo que solicitaron un préstamo a una entidad financiera procediéndose, con fecha 30 de julio de 2009 a la apertura de la cuenta finalista, por lo que han venido obligados a tener que pagar mensualmente una cuota de 563 euros.

Además, contaban los comparecientes que, tuvieron que pagar a la mancomunidad la fianza por residuos generados por la obra de rehabilitación del edificio por importe de 629,94 euros.

Posteriormente la Oficina de Rehabilitación Integral del Polígono Sur, les autorizó para realizar una transferencia bancaria desde la cuenta finalista a la Gerencia de Urbanismo, por importe de 1.667,70 euros, en concepto de abono de licencia urbanística para la realización de la obra.

Dado que el tiempo transcurría y el proyecto continuaba en punto muerto, la comunidad de propietarios concertó una cita con la antigua EPSA desde dónde finalmente se les propuso, según manifestaciones de los interesados *"devolverles el dinero que habían puesto desde la Comunidad y cancelar el expediente abierto."*

Dicha propuesta, no fue aceptada por la comunidad de propietarios, ya que había pedido un préstamo y eso conllevaba unos gastos en caso de cancelación y, además, su expediente había cumplido todos los requisitos exigidos desde el principio.

En todo caso, les dijeron que su expediente volvía a la Oficina de Rehabilitación Integral del Polígono Sur, y que en cuanto hubiese dotación presupuestaria, serían los primeros en comenzar las obras.

Viendo la comunidad que transcurría el tiempo y que la instalación del ascensor era un proyecto, a su juicio imposible de materializar a corto plazo, solicitaron la intervención del Defensor del Pueblo Andaluz ante la Agencia Pública de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, a fin de que se les resarciera de todos los gastos que les había originado acometer una serie de trámites que no procedían en ese momento, y que en modo alguno, les eran imputables.

Pues bien, concluida la investigación iniciada por esta Oficina, a fin de poder conocer en detalle la realidad de problema, pudimos observar que la comunidad de propietarios había sido requerida indebidamente para soportar unos gastos, sin que estuviera aprobada la subvención.

En consecuencia, de conformidad con la competencia que nos otorga el artículo 29.1 de la Ley Reguladora de esta Institución, instamos a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, para que procediese a la devolución de los gastos que habían asumido indebidamente.

No obstante, a la fecha de redacción de estas líneas, aún estamos pendientes de recibir una respuesta a la Recomendación formulada.