



estatal para la ejecución de los distintos programas de ayudas, previstos en el Plan Estatal y que tenía expreso reflejo en la Resolución de 13 de octubre de 2014, de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda, y Suelo, por la que se publicaba el Convenio de Colaboración con la Junta de Andalucía, para la ejecución del Plan Estatal de Fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013/2016, no tenían fiel reflejo en la convocatoria autonómica, reflejándose en ésta una partida presupuestaria de financiación estatal, notablemente inferior a la consignada en convenio.

Dicha Resolución, además, recogía las cantidades que en concepto de cofinanciación, se comprometía a aportar la comunidad autónoma.

Así, para el programa de ayudas al alquiler, que centraba nuestra investigación, el estado se comprometía a transferir la cantidad total, para el ejercicio 2014, de 14.277.500 euros, sin que constase ninguna partida presupuestaria, por este concepto, a cargo de la comunidad autónoma.

Para el año 2015, y por este mismo concepto, el Ministerio de Fomento y Vivienda comprometió, según se hacía constar en el texto del convenio, la cantidad de 24.330.090. No obstante, no figuraba en dicho documento, aportación alguna por parte de la Consejería de Fomento y Vivienda, para esta línea de ayudas.

En este contexto, y en ejecución de Plan Estatal de Vivienda, se publicó la ya referida, Orden de la Consejería de Fomento y Vivienda, de 3 de Marzo de 2015, con un acompañamiento presupuestario en cuantía de 15.000.000 euros, proveniente de fondos estatales. Habilitándose una partida autonómica, en cuantía de 800.000, para el pago de estas ayudas, a las personas que reuniendo los requisitos exigidos, mantengan alguna deuda tributaria o frente a la seguridad social.

Además, otra cuestión a tener en cuenta, era que según podíamos deducir de la lectura del convenio de colaboración firmado entre la administración estatal y autonómica, el Estado, como ya hemos señalado, se comprometía a transferir una cantidad determinada con cargo al año 2014. No obstante, desconocíamos que hubiese existido una convocatoria de estas ayudas en el año 2014. Lo que nos hacía plantearnos el destino de los fondos estatales, para el indicado año.

Pues bien, a la vista de cuanto antecede, nos dirigimos la Secretaría General de Vivienda, organismo éste al que hemos solicitado recientemente la emisión del preceptivo informe, aún pendiente de respuesta.

1.13.2.4 Retraso aprobación del nuevo Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía

El retraso que viene padeciendo la aprobación del nuevo Plan de Vivienda, es un asunto que sigue preocupando a esta Institución, toda vez que, como venimos insistiendo, el mismo se caracteriza por ser un instrumento necesario para la efectividad de las políticas de vivienda en el ámbito de nuestra comunidad autónoma.

Por este motivo, ya en 2014, como se diera cuenta en el Informe Anual pasado, y conviene recordar, esta Defensoría inició la oportuna investigación, en la [queja 14/5558](#) para conocer en qué momento se iba a proceder a la aprobación del Nuevo Plan de Vivienda.

Las respuestas obtenidas, en nada venían a satisfacer nuestra solicitud de información, toda vez que la aprobación del plan se iba condicionando a una serie de trámites de carácter burocrático, que nunca llegaban a culminar, lo que nos obligó a emitir Resolución al citado organismo, de la que dimos cumplida cuenta en nuestra anterior Memoria Anual.

Centrándonos en las actuaciones llevadas a cabo en relación con este asunto, durante este año 2015, nos referimos en primer lugar a la respuesta a nuestras Recomendaciones, por parte de la Secretaría General de Vivienda, Rehabilitación y Arquitectura, que se pronunciaba en los siguientes términos:

“De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo de 22 de octubre de 2002, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueban las instrucciones sobre el procedimiento para la elaboración de anteproyectos de ley y disposiciones reglamentarias competencia del Consejo de Gobierno de



la Junta de Andalucía, con fecha 2 de diciembre de 2014 tuvo entrada en el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía, adscrito a la Consejería de Presidencia, la solicitud de informe jurídico preceptivo al proyecto de Decreto por el que se regula el Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, a tenor de lo establecido en el artículo 78.2 del Reglamento de este Gabinete aprobado por el Decreto 450/2000, de 26 de diciembre. Dicho informe debería haber sido emitido en el plazo improrrogable de diez días.”.

Dado que, al parecer, para que pudiese continuar el trámite para la aprobación definitiva del Nuevo Plan Andaluz, resultaba requisito sine qua non, que desde el gabinete jurídico se emitiese el preceptivo informe, que fue solicitado con fecha 2 de diciembre de 2014, y que debió ser evacuado en el improrrogable plazo de 10 días, (según datos que se contienen en el mentado informe), nos dirigimos a dicho Gabinete Jurídico, al objeto de que nos informase si, en esos momentos, ya había sido emitido el preceptivo informe y, en caso contrario, se nos comunicasen los motivos por los que, habiendo transcurrido más de tres meses (hasta ese momento), aún estaba pendiente dicho trámite.

Sorpresivamente, la respuesta recibida del gabinete jurídico de la Consejería de la Presidencia fue la siguiente:

“Se pone en su conocimiento que el informe SSPI00104/14, relativo al “Proyecto de Decreto por el que se regula el Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2014-2019”, fue emitido el día 19 de enero de 2015, tal y como consta en el oficio de remisión, del que se acompaña copia, y adelantado por correo electrónico”.

Lamentablemente, tras dos años de actuaciones por parte de esta Defensoría, con un solo objetivo, conocer en qué momento se iba a aprobar el Plan de Vivienda, lo cierto es que nos encontramos en el punto inicial que motivó nuestra actuación.

Es por ello, por lo que nos hemos visto obligados a dirigirnos, una vez más, a la Secretaría General de Vivienda, trasladándole la respuesta obtenida por parte del Gabinete Jurídico, e interesando un pronunciamiento al respecto.

Finalmente se ha recibido el informe solicitado de la Secretaría General de Vivienda, del que merecen ser destacados los siguientes aspectos:

“Tras la conformación del nuevo Gobierno Andaluz, surgido en julio de 2015, el Consejero de Fomento y Vivienda ha asumido, en sede parlamentaria, como compromiso de legislatura, la culminación y puesta en marcha del nuevo Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación. Un plan que permita sentar las bases de la política de vivienda en los próximos años, incorporando acciones y medidas que permitan hacer efectivo el derecho a una vivienda digna.

Será el primer Plan que se articulará en el marco de la Ley 1/2010 de 8 de marzo Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía que obliga a la Junta de Andalucía a elaborar el Plan que será el instrumento encargado de concretar las políticas de vivienda y suelo de la comunidad autónoma, establecidas en dicha Ley, para el periodo de vigencia al que se refiera (Art. 12).

Conscientes de las crecientes dificultades de los ciudadanos, especialmente de los sectores más vulnerables para acceder a una vivienda, del aumento de los desahucios y de las ejecuciones hipotecarias que culminan con las salidas de las familias de su vivienda habitual, así como de un mercado del alquiler débil frente a un aumento de la demanda de soluciones habitacionales para una población empobrecida en los últimos años, hemos apostado por un Plan ambiciosamente realista que persigue tres objetivos fundamentales:

- 1. Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social, e impedir la pérdida de la vivienda por motivos económicos y fomentar el mercado de alquiler de viviendas, fundamentalmente las desocupadas.*
- 2. Incentivar la rehabilitación y promoción de viviendas, promoviendo la recuperación económica del sector de la vivienda para reactivar el empleo.*



3. Y, facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible impulsando actuaciones de rehabilitación de determinadas áreas, de adecuación del espacio público y de rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano y patrimonial.

Se trata de un Plan que podrá entrar en vigor en el primer trimestre de 2016.”

A la vista de lo informado, acogemos con gran satisfacción que por parte de ese Consejería, la aprobación del nuevo plan de vivienda este entre sus prioridades, aunque como hemos expuesto, con un lamentabilísimo retraso y que su aprobación, sea una realidad a la mayor brevedad, por ser éste un instrumento necesario para poner en práctica las políticas de vivienda, en nuestra comunidad.

Asimismo, nos alegra comprobar la sensibilidad manifestada por ese organismo con respecto a la situación que lamentablemente padece un sector muy elevado de la población andaluza, en el acceso a una vivienda digna.

1.13.2.5 Deficiencias constructivas

En este apartado tienen cabida un importante número de quejas, entre las que merecen ser citadas, la queja 14/3370; queja 14/5621; queja 15/0804; queja 15/0839; queja 15/1931; queja 15/4570; todas ellas, con un denominador común, las **deficiencias estructurales en los edificios**: grietas en fachadas y techos, filtraciones, deficiencias estructurales graves, que han provocado en ocasiones el derrumbamiento de cubiertas, caídas de techos, llegando incluso a producirse el derrumbe de algunas viviendas.

Pues bien, lo más destacado de la problemática que comentamos, es que estas situaciones se mantienen durante años, pese a los compromisos de las administraciones implicadas (autonómica, municipal y estatal) de aportar soluciones, que si bien tienen su reflejo en convenios o acuerdos, lamentablemente éstos quedan, en algunos casos en papel mojado, y en otros se ejecutan parcialmente algunas de las obras de rehabilitación comprometidas, incumplándose sistemáticamente los plazos. Esta problemática se da, tanto en viviendas propiedad de la Administración como en viviendas de propiedad privada, cuyos titulares, al carecer de ingresos suficientes no pueden acometer sin ayuda pública, costosas obras como las necesarias para que los edificios de vivienda cuenten con condiciones dignas de seguridad y de adecuación.

Sirva como ejemplo la **queja 15/1931** que se inició de oficio, al tener conocimiento esta Institución de la existencia de lagunas de aguas fecales en la vía pública en algunas calles de un barrio sevillano, considerado como barrio marginal.

Según contaban los distintos artículos que sobre este asunto se publicaron, estos hechos, se venían sucediendo desde finales del año 2014 y, consistían en la rotura de arquetas y canalizaciones de agua que sacaban a los zaguanes, soportales de los bloques y a la misma vía pública los residuos fisiológicos, de los residentes que viven en régimen de alquiler en estas viviendas sociales. Al parecer, las deficiencias de las conducciones se atribuían al mal uso de los residentes y a los estragos que causaban las ratas, las cuales se comían el material y rompían las infraestructuras.

La situación creada, preocupó sobre manera a esta Institución, toda vez que podrían estar viéndose conculcados derechos constitucionales como el previsto en el artículo 43, de protección a la salud, o el del artículo 49, a una vivienda digna e incluso el derecho a la integridad física del artículo 15.

A tenor de la normativa vigente, era el Ayuntamiento el que tenía atribuidas las competencias relacionadas con el control de la salubridad de los espacios públicos, y por tanto era quien habría de realizar las actuaciones oportunas, mediante los controles pertinentes, a fin de comprobar si existía algún riesgo para la salud de los vecinos por la causa que se describía, recabando en caso de que lo estimase necesario, la colaboración de los dispositivos correspondientes de la Administración Autonómica, la cual estaba llamada a prestar apoyo técnico a los municipios para el desarrollo de estas funciones.