



De otra parte, con el propósito de ilustrar la problemática que titula este epígrafe, merecen ser destacadas, entre otras.

- Queja 16/5132: la interesada, tras haber perdido la vivienda que ocupaba en régimen de alquiler, al no poder atender puntualmente el pago de la renta, siendo muy precaria la situación económica de su unidad familiar,- integrada por el matrimonio y tres menores- **se vio obligada a ocupar una vivienda de titularidad de una entidad de crédito**. Si bien, su marido había sido denunciado por delito de usurpación.

- Queja 16/0955: En esta queja, una señora viuda, con una discapacidad reconocida y unos ingresos de 900 euros mensuales, **convivía con sus cuatro hijos, en situación de ocupación sin título en una vivienda titularidad de un banco**.

Solicitaba la interesada que la citada entidad financiera regularizara su situación mediante la firma de un contrato de alquiler, en el que se fijase una renta acorde a su capacidad económica, para lo que solicitaba la mediación de esta Defensoría.

Pues bien, haciendo uso de nuestra función mediadora nos dirigimos a la entidad titular, a quien trasladamos la situación y petición de la interesada, con el ruego de que la valorase y en su caso, accediese a la misma. O, de no ser posible, propusiese cualquier otra alternativa habitacional.

La citada entidad financiera nos comunica que no podía hacerle un ofrecimiento de alquiler social, debiendo proceder a su desalojo. No obstante, nos trasladaron su disposición a esperar unos meses hasta que los servicios sociales le pudieran ofrecerle una solución habitacional a la familia.

- Queja 16/1162. En esta queja la interesada exponía que dada su precaria situación económica, tenía dificultades para atender puntualmente el pago de la renta del contrato de alquiler suscrito con su entidad bancaria. Por ello, nos informaba que **había recibido comunicación de dicha entidad, trasladándole su decisión de no prorrogar el contrato** una vez expirase el mismo por el transcurso del tiempo pactado.

Por este motivo, solicitaba nuestra mediación, ya que desde hacía tiempo había solicitado de los servicios sociales una vivienda en régimen de alquiler social, no atendándose su petición.

Atendiendo la petición de mediación que se nos formulaba nos dirigimos a la entidad bancaria, con el ruego de que valorasen la propuesta de la interesada teniendo en cuenta sus circunstancias personales y económicas.

1.13.2.3 Ayudas a la vivienda

La problemática sobre las **ayudas a la vivienda**, igualmente viene siendo unos de los temas más destacados durante 2016 .

1.13.2.3.1 Ayudas Autonómicas al amparo de Planes de Vivienda anteriores

Este año 2016, en lo afectante a las ayudas de esta naturaleza, asistimos a un panorama distinto al de años anteriores, y es que la **aprobación del nuevo Plan andaluz de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020, ha venido a dar una respuesta definitiva a todos aquellos expedientes de ayudas de competencia autonómica, pendientes de resolución**.

Tras examinar detenidamente su contenido, podemos concluir que el nuevo plan viene a dar una solución al pago de estas ayudas, si bien podemos entender que **la solución ofrecida**, quizás no sea del todo compartida por muchos de las personas afectadas, toda vez que **podría reducir el importe de las ayudas inicialmente reconocidas**.

En ese sentido procede traer a colación la Disposición Transitoria quinta, apartado 3, del nuevo plan, del tenor literal siguiente: «Las solicitudes de ayuda a personas adquirentes de vivienda protegida, que estén



pendientes de resolución a la entrada en vigor del presente Plan, podrán seguir tramitándose de conformidad con su normativa de aplicación, en función de las disponibilidades presupuestarias existentes, hasta que se publique la orden a que se refiere el artículo 36.3».

De esta forma el artículo 36.3 establece lo siguiente: «El procedimiento para la concesión de esta ayuda, en régimen de concurrencia competitiva, se regulará mediante orden de la Consejería en materia de vivienda, en la que podrá establecerse como criterio de priorización la antigüedad en la adquisición de la vivienda».

En efecto, no pudiéndose obviar que el pago de estas ayudas, estaba supeditado a la existencia de disponibilidad presupuestaria, siendo ésta disponibilidad, como ya hemos expuesto anteriormente, el paraguas legal con el que cuenta la administración para justificar **el retraso en el reconocimiento, desestimación y abono de la ayuda**, parece que la solución aportada por el nuevo plan de vivienda es la única vía expedita para tratar de cobrarlas.

El nuevo panorama surgido tras la aprobación del nuevo Plan, avalaba la postura finalmente adoptada por la Secretaría General de Vivienda, recogida en su informe fechado el pasado 13 de octubre de 2016, en el expediente de queja 13/5552, de la que hemos dado cumplida cuenta en Informes anteriores, y del que merecen ser destacados los siguientes aspectos:

“El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2010, regulado por Decreto 141/2016, de 2 de agosto, establece en disposición transitoria quinta el régimen aplicable a las ayudas a adquirentes de vivienda protegida. Estas ayudas podrán ser tramitadas de conformidad con su normativa de aplicación, en función de la disponibilidad presupuestaria, en tanto se publique la orden a que hace referencia el artículo 36 de dicho Decreto, que permitirá priorizar el pago en relación con la disponibilidad, siguiendo un procedimiento de concurrencia competitiva.

Puesto que el Plan contempla una dotación de 7,5 millones de euros en las anualidades 2016, 2017 y 2018, se han remitido recientemente a las Delegaciones Territoriales los fondos correspondientes a la anualidad 2016, fondos que actualmente están permitiendo continuar la tramitación y resolver las solicitudes pendientes por orden de antigüedad, siendo previsible que pueda llegarse a aquellas presentadas en el primer semestre de 2010. En el caso de que la disponibilidad no permitiera atender en este ejercicio la solicitud del interesado, la misma deberá redirigirse al procedimiento de concurrencia competitiva regulado en el artículo 36 del mencionado Plan de Vivienda.”

El mentado informe, permitió a esta Institución dar por finalizadas las distintas quejas en trámite, en la que las personas interesadas, llevaban ya un período de tiempo dilatado esperando a que se resolviesen sus solicitudes de ayudas a la adquisición de vivienda, tramitadas al amparo de planes de vivienda anteriores.

Por consiguiente, y como conclusión debemos insistir en que, para el supuesto de que los fondos librados para el pago de estas ayudas en el ejercicio 2016, no alcancen a todos los expedientes, tal y como se hace constar en el informe de la Secretaría General de Vivienda anteriormente comentado, los afectados se verán obligados a tomar parte en la convocatoria, que en régimen de concurrencia competitiva, se regulará por orden de la Consejería de Fomento y Vivienda, a tenor de lo establecido en el artículo 36 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el nuevo Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Para ilustrar este epígrafe sirvan de ejemplo las siguientes quejas:

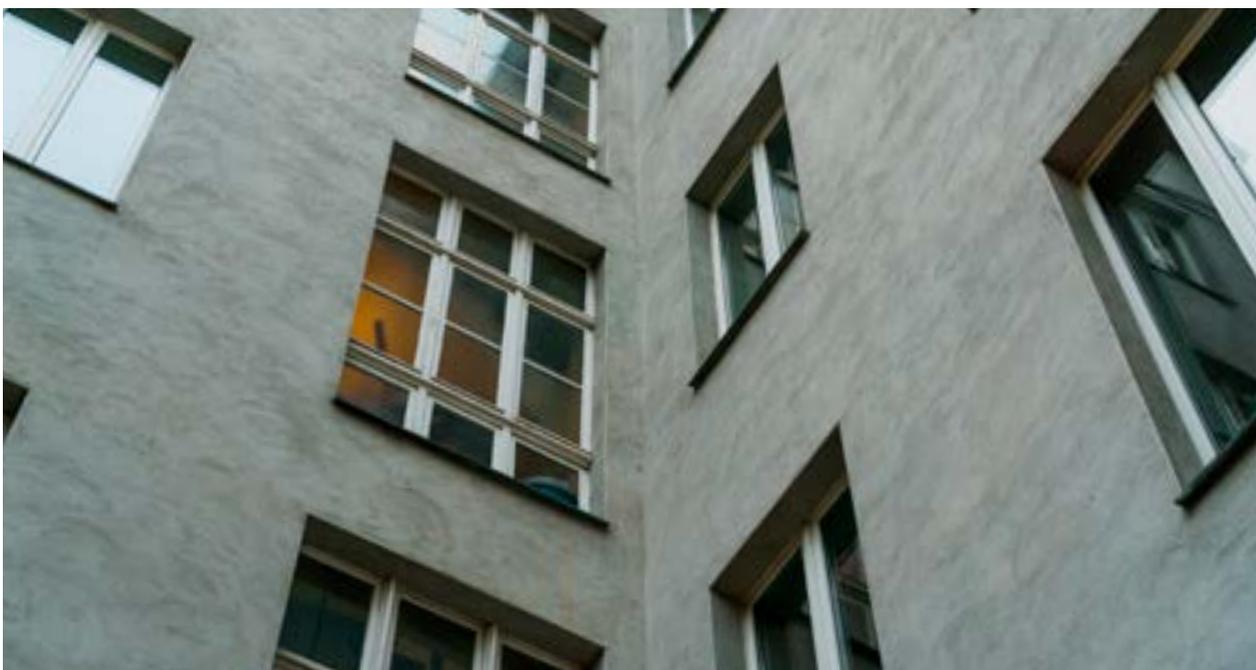
- Queja 13/6756, queja 14/2528, queja 15/5884, queja 16/1220, queja 16/3969, queja 16/2762, queja 16/5131. En todas ellas las personas interesadas denunciaban que habían adquirido una vivienda de protección oficial, acogidos a las ayudas autonómicas que se reflejaban en los visados de los contratos. Y a las que tenían derecho al reunir los requisitos legalmente exigidos.

No obstante, habiendo transcurrido un plazo de tiempo dilatado que oscilaba entre los cuatro a seis años, aún estaban pendientes de la resolución de su expediente y por consiguiente, de su abono.



1.13.2.3.2 Ayudas al alquiler al amparo de Planes de Vivienda anteriores

En nuestra memoria anual de 2015, dábamos cuenta de la última **Resolución** dictada en la queja de oficio -queja 12/1566- promovida por esta Institución el 23 de marzo de 2012, ante el importante número de quejas de ciudadanos y ciudadanas que nos mostraban su descontento con la tramitación que, desde la entonces Empresa Pública de Suelo de Andalucía, se hacía de los expedientes de **subvención a las personas inquilinas de viviendas**, tanto en lo relativo al **tiempo de espera** para recibir una resolución o, al menos, una comunicación para que se completara o subsanara la documentación presentada, como en lo que se refería a la **tardanza en el abono de los períodos subvencionados una vez que la ayuda era reconocida**.



Nos encontrábamos, pues, con personas que se sentían angustiadas, indefensas, decepcionadas, ante la imposibilidad de hacer frente a un contrato de arrendamiento, que habían suscrito con el compromiso, por parte de la administración, de contribuir al mismo mediante el reconocimiento de una ayuda al alquiler, que sin embargo, no llegaba a materializarse. Lo que **provocó que se vieran abocados a rescindir el arrendamiento, y en el peor de los casos, enfrentarse a un desahucio**.

Transcurrido tres años desde que se iniciara la mentada actuación de oficio, y tras las numerosas actuaciones y resoluciones dictadas por esta Institución ante los organismos afectados, lo cierto era que, la información recibida, en modo alguno venía a aclarar lo que a la ciudadanía verdaderamente le importaba y preocupaba, es decir, el momento temporal en el que se iban a resolver definitivamente los expedientes de solicitudes de ayudas al alquiler, procediéndose a materializar su abono.

Llegados a este punto, sin haber avanzado en nuestra investigación, y considerando esta Institución que la solución definitiva al excesivo retraso que afectaba a la conclusión definitiva del Plan Estatal 2009-2012 y anteriores, en la línea de ayudas a inquilinos, pasaba por la obligada negociación y entendimiento por parte de la Administración estatal y autonómica, con representación en la comisión bilateral de seguimiento del convenio de colaboración que, el 18 de mayo de 2009 se firmó entre el entonces Ministerio de Vivienda y la Consejería de Vivienda, procedimos en esta ocasión a formular a la Secretaría General de Vivienda la siguiente Resolución:

“Recomendación 1: Que con la urgencia que demanda en estos momentos, la solución definitiva, a la suspensión y paralización que viene afectando a los expedientes de ayudas al alquiler reconocidos y no satisfechos en todo o en parte, o ni siquiera resueltos, se acuerde convocar



una reunión de la Comisión bilateral de seguimiento del convenio de colaboración Ministerio/ Junta de Andalucía, con la finalidad, que no puede ser otra, que la de aunar todos su esfuerzos para llegar a un consenso sobre el modo de resolver y concluir definitivamente este programa de ayudas, que deberá tener un horizonte, que en modo alguno supere el 31 de diciembre de 2015.

Recomendación 2: De otra parte, deberá, igualmente consensuarse, con una delimitación clara y concreta, en su caso, respecto a los presupuestos y temporalidad de su ejecución, sobre que va a ocurrir con aquellas solicitudes de ayudas, que pese a reunir los requisitos exigidos, ni siquiera fueron resueltas de manera expresa en los plazos establecidos, en las correspondientes órdenes de convocatoria, amparándose, la administración, en la figura del silencio administrativo, negativo, amparada ésta, a su vez, en la inexistencia de disponibilidad presupuestaria.”

En respuesta a la Resolución, la Secretaría General de Vivienda, se pronunciaba en los siguientes términos:

“Con ocasión de la Comisión Bilateral de Seguimiento del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación celebrada con fecha 14 de septiembre de 2015 entre el Ministerio de Fomento y esta Consejería, para la liquidación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, se abordó la tarea de identificar las solicitudes de inquilinos con pagos pendientes, remitiéndose al citado Ministerio la relación resultante, junto con el importe pendiente de transferir de otras líneas de ayudas con financiación estatal.

El Ministerio de Fomento ha aceptado las relaciones enviadas y se ha comprometido a enviar el importe que de ella se deriva, estimado en 17,68 millones de euros, en el ejercicio 2015, por lo que dichos créditos podrían estar disponibles en el ejercicio 2016. Una vez disponible el crédito, los pagos se abordarían conforme a la fecha de presentación de la solicitud de cada uno de los periodos de alquiler, independientemente de la convocatoria que procedan.”

Lo informado nos permitió concluir que **los expedientes de ayudas al alquiler, tramitados al amparo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2008-2012, con pagos pendientes, iban a ser liquidados, tan pronto el Ministerio transfiriera la ayuda comprometida a dichos fines, actuación ésta que se preveía tuviese lugar en el ejercicio 2016.**

En consecuencia, acogiendo con satisfacción el acuerdo alcanzado entre el Ministerio y la Consejería de Fomento, acordamos decretar el **archivo** de las actuaciones en los expedientes de queja de esta naturaleza.

Sin embargo, coincidiendo con el dictado de esta líneas, se están recibiendo un importante número de comunicaciones de los ciudadanos y ciudadanos titulares de los expedientes de queja que han sido objeto de archivo, poniendo en conocimiento de esta Institución que estando muy próximo a concluir este año 2016, no han recibido comunicación alguna por parte de la administración con miras a materializar el abono de la ayuda, lo que les hace presumir que va a finalizar el año sin que hayan cobrado la subvención, encontrándonos una vez más ante un incumplimiento de la administración de su compromiso de pago.

Ante está situación, nos proponemos retomar las actuaciones en la queja de oficio, con el ánimo de conocer los motivos por lo que **se ha vuelto a demorar el pago de estas ayudas.**

1.13.2.3.3 Ayudas a la rehabilitación al amparo de Planes de Vivienda anteriores

Nuevamente en este año 2016, tenemos que seguir hablando de la **suspensión de los expedientes de ayudas para la rehabilitación**, si bien en esta ocasión con un pronóstico cierto, que viene de la mano del nuevo Plan de Vivienda 2016-2020.

De esta forma, el nuevo Plan, en su disposición adicional duodécima, incluye entre las actuaciones financiadas con cargo a dicho plan, las acogidas a la orden de 9 de agosto de 2005 para las que se hubieran suscrito convenios, sin llegar a ejecutarse las obras.



Para una mayor ilustración a continuación pasamos a transcribir la mentada disposición adicional:

«Disposición Adicional Duodécima:

De conformidad con lo previsto en el artículo 88, las actuaciones acogidas a la Orden de 9 de agosto de 2005, por la que se establece una línea de actuación para la rehabilitación de edificios residenciales y la mejora de sus dotaciones e instalaciones, y se encomienda su ejecución a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, para las que se hubieran suscrito convenios sin haberse llegado a ejecutar las correspondientes obras, podrán financiarse con cargo a los recursos presupuestarios del presente Plan. A tal efecto, podrá acordarse, mediante adenda a los referidos convenios con las entidades beneficiarias, el abono directo de las correspondientes ayudas por la Consejería competente en materia de vivienda».

Por consiguiente, **todos los expedientes pendientes de la firma de convenio de colaboración quedan excluidos del ámbito de aplicación del nuevo plan**, por lo que la única vía expedita al alcance de quienes han resultado perjudicados, pasa por su participación en las distintas líneas de ayudas que se convoquen con cargo al mismo.

En este sentido, hemos de incidir, en que si bien comprendemos la situación de indignación e impotencia que embarga a todas las personas solicitantes, cuyos expedientes no han tenido reflejo presupuestario en el nuevo Plan, lo cierto es que la desestimación de la ayuda por razones presupuestarias, es un paraguas que protege a la administración, y legaliza el no reconocimiento de las ayudas, toda vez que su normativa reguladora condicionaba su reconocimiento y abono a la existencia de la necesaria consignación presupuestaria.

Sin embargo y **pese a la legalidad que cubre la actuación de la administración en estos casos, resulta un hecho cierto que la tramitación del expediente hasta el momento de su suspensión había obligado a los solicitantes a tener que asumir una serie de gastos** por exigencia de la propia administración, que de no continuarse con su tramitación, como así ha ocurrido en todos aquellos expedientes excluidos del ámbito de aplicación de la disposición adicional duodécima, habrían caído en “saco roto”.

Por ello, **esta Institución, ha planteado a la Administración** en numerosas ocasiones y lo seguirá haciendo, **la oportunidad de proceder a la devolución de estos gastos**. Si bien hasta el momento no hemos obtenido un pronunciamiento de la Administración al respecto.

No obstante lo anterior, no podemos obviar que detrás de estas solicitudes que lamentablemente no han tenido favorable acogida, se esconden verdaderos dramas humanos. Así, a través de los relatos que nos hacen llegar las personas afectadas en sus quejas, podemos comprobar como existen personas que, debido a su discapacidad y/o edad, y al no contar el edificio con un ascensor, se encuentran presas en sus propios domicilios, al verse imposibilitados para entrar y salir normalmente.

Es cierto que estas personas **podrán participar en las nuevas convocatorias de ayudas destinadas a estos fines, sin embargo, es un hecho indiscutible que la cuantía de las nuevas ayudas son cuantitativamente inferiores, lo que impide que muchas comunidades de propietarios, con una economía precaria, puedan afrontar la parte del coste de la obra a realizar que no cubre la ayuda**.

Es por ello, por lo que esta Institución se propone seguir trabajando con el único propósito de tratar de buscar soluciones a estas situaciones extremas. Igualmente seguiremos trabajando, con la finalidad de que la administración soporte aquellos gastos que han tenido que asumir los solicitantes, por imperativo de la administración, y que han caído en saco roto.

Para ilustrar la problemática que titula este epígrafe, sirvan de ejemplo las siguientes quejas:

- Queja 14/4784. En esta queja, la comunidad de propietarios de un edificio ubicado en un municipio malagueño, exponía que el 28 de junio de 2007 solicitaron una subvención acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, para la **instalación de un ascensor** ya que en el edificio vivían 17 familias ya bastante mayores.

Con fecha 18 de diciembre de 2007 recibieron el informe técnico de viabilidad y en marzo de 2008 obtuvieron la licencia de obra.



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.