

El enreversado itinerario de las ayudas al alquiler de vivienda en Andalucía

En el año 2020, la crisis sanitaria y económica causada por el SARS-CoV-2 ha supuesto la gota que ha colmado el vaso de la problemática de vivienda en España y en particular en Andalucía, lleno hasta el borde desde hace años con los problemas estructurales de los que esta Institución viene alertando ante el Parlamento andaluz y en los foros públicos en los que tiene la oportunidad de estar presente.

Las sucesivas crisis económicas que estamos viviendo, la insuficiente oferta del mercado de alquiler residencial de viviendas frente a la profusión de alojamientos turísticos, la subida constante y abrumadora en algunas ciudades del alquiler y la pérdida de poder adquisitivo de los salarios medios, junto con unas políticas de vivienda insuficientes y, sobre todo, un gasto público en vivienda muy por debajo de la media europea, han dado lugar a que, a día de hoy, **un gran número de hogares no puedan acceder a una vivienda digna y adecuada si no es con ayuda pública**, ya sea mediante vivienda social o ayudas directas al alquiler o a la rehabilitación.

Desde hace años, esta Defensoría ha venido llevando a cabo el seguimiento exhaustivo de uno de estos instrumentos, **las ayudas al alquiler de vivienda** habitual que se han ido plasmando en las diversas convocatorias de ayudas que se han ido poniendo en marcha al amparo de los sucesivos Planes de Vivienda y Rehabilitación tanto estatales como autonómicos, en las que **los retrasos en su tramitación han sido la tónica dominante**.

Esta actividad de fomento, consistente en la concesión de subvenciones o ayudas económicas para personas y familias cuyo nivel de ingresos les permiten a duras penas pagar el alquiler de viviendas privadas o públicas, se ha convertido en la actuación estrella de la política de vivienda en nuestro país, máxime cuando a causa de la crisis económico financiera que venimos padeciendo desde finales de 2007 y principios de 2008, se ha reducido al mínimo, cuando no extinguido, la construcción de viviendas protegidas en alquiler destinadas a este perfil de población, ya fueran promovidas por promotores privados o públicos.

Procede reiterar que el plazo para resolver y notificar la resolución de estas ayudas es de seis meses desde la finalización del plazo de presentación de las solicitudes. Sin embargo, los retrasos en la tramitación ordinaria -de hasta 17 meses tras la terminación del plazo en la provincia de Sevilla en la convocatoria de 2017-, ha sido la tónica habitual en estos procedimientos.

En consecuencia, se puede afirmar que los retrasos excesivos en la tramitación, conclusión y materialización de estas ayudas distorsionan la finalidad para la que son creadas, de ahí la extraordinaria importancia que tiene, no solo la existencia de este tipo de programas, sino también que el procedimiento de concesión que se diseñe se desarrolle en el plazo previsto para ello.

En nuestro Informe Anual de 2019, ya contábamos que en dicho año finalizó la tramitación de las solicitudes presentadas al amparo de la **convocatoria de 2017 de ayudas para el alquiler de vivienda a personas en situación de especial vulnerabilidad o con ingresos limitados de nuestra Comunidad Autónoma**, cuyo retraso en la resolución dio lugar a la incoación de oficio de la queja 18/4615. En el año 2020, analizados todos los informes recabados en la tramitación de esta queja, consideramos necesario formular Resolución de valoración y cierre de esta convocatoria, dirigida a la Secretaría General de Vivienda y haciéndola también extensiva a la Intervención General de la Junta de Andalucía en las cuestiones objeto de su competencia. Unas Recomendaciones que fueron aceptadas.

La Secretaría General de Vivienda afirmó que dicha Resolución había sido tenida en cuenta en la elaboración de las bases reguladoras y la convocatoria de las ayudas al alquiler a vivienda habitual con motivo de la Covid-19 y, así se habían adoptado las siguientes medidas: facilitar la cumplimentación del modelo de solicitud de forma telemática, limitar la documentación a aportar, agilizar la tramitación de los expedientes, establecer un sistema de control financiero permanente que agiliza la fiscalización, consensuar criterios unificados con la Intervención General y para la tramitación de este programa por las Delegaciones Territoriales, mejorar la atención e información a la ciudadanía sobre la tramitación de sus solicitudes e impulsar un plan de choque con la incorporación de un equipo de 40 personas distribuidas en las ocho Delegaciones Territoriales.

“Un gran número de hogares no puedan acceder a una vivienda digna y adecuada si no es con ayuda pública”

A la vista del retraso en la tramitación acumulado en las anteriores convocatorias, en mayo de 2019 nuevamente incoamos de oficio una queja a fin de efectuar un seguimiento directo del proceso de tramitación de la convocatoria de ayudas al alquiler correspondiente al año 2018, aprobada mediante Orden de 17 de octubre de 2018, ante las numerosas quejas ciudadanas por el retraso en la resolución de sus solicitudes (queja 19/2709).

En marzo de 2020, coincidiendo con las medidas extraordinarias adoptadas para hacer frente a la pandemia con la Declaración del estado de Alarma, iniciamos de oficio la queja 20/1927 ante la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio por cuanto que a esta Defensoría le

preocupaba sobremanera que al ya extraordinario retraso que presidía la resolución de la convocatoria de ayudas al alquiler, ahora se añadiera la posible paralización, si quiera transitoria, del procedimiento de resolución y pago, especialmente de las solicitudes formuladas por los colectivos que se consideraron prioritarios, por no haberse previsto por la administración autonómica la prestación de este servicio como esencial, al no incluirlo como tal en la Orden de 15 de marzo de 2020.

Ello, nos llevó a interesarnos por las medidas que fueran a adoptarse a fin de que la tramitación de este procedimiento de concesión de ayudas al alquiler no se paralizara ni ralentizara aún más. De las respuestas recibidas, hemos podido conocer que aún estaban pendientes de resolver un abundante número de solicitudes de esta convocatoria y que uno de los escollos que encontraba su tramitación era el alto porcentaje de las solicitudes que necesitaban ser subsanadas, por no haber aportado la documentación necesaria.

Por otra parte, al tratarse de un procedimiento en concurrencia no competitiva, es necesario que los requerimientos y notificaciones se efectúen individualmente, lo que provoca un significativo retraso en la tramitación de las ayudas, especialmente en la situación en que nos encontrábamos.

Con respecto a su consideración de servicio esencial se nos decía que si bien en la declaración de servicios esenciales que recoge la citada Orden de 15 de marzo de 2020, no se realizaba una mención expresa a estas ayudas, sino que se engloban de forma amplia dentro de las competencias de vivienda, se continuaba el procedimiento de resolución y pago de las mismas, pero con las dificultades que conllevaba la situación de confinamiento, requiriéndose un periodo de adaptación al trabajo no presencial, que ya se iba consiguiendo.

Para agilizar los procedimientos de concesión derivados de dicha convocatoria y favorecer su pronto pago se había estimado necesario adoptar una serie de medidas como sustituir la notificación individual de los actos administrativos que recaigan en el procedimiento por su publicación tanto en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía como en la página web de la Consejería de Fomento; en cuanto a la comprobación de requisitos para la concesión de ayudas al alquiler del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 podrían ser verificados con posterioridad a la resolución de concesión de la ayuda, quedando esta condicionada al cumplimiento de los mismos. Y respecto de las competencias de la Intervención fiscalización de las ayudas, se sustituyó la fiscalización previa por el control financiero permanente mientras dure la situación de estado de alarma, todo lo cual se esperaba facilitara su gestión.

En esta línea, la Secretaría General de Vivienda en abril de 2020 dictó la «**Instrucción** sobre la **tramitación de la convocatoria de la Orden de 30 de octubre de 2018**, por la que se convocan, para el ejercicio 2018, ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, para el alquiler de vivienda habitual

a personas en situación de especial vulnerabilidad, con ingresos imitados y a jóvenes en la Comunidad Autónoma de Andalucía, **durante el periodo de alarma**» a fin de garantizar una aplicación igualitaria de estas ayudas de alquiler en todas las Delegaciones Territoriales de la Consejería y a cuyo amparo se habían resuelto y notificado en las últimas semanas, 3.938.

En la última comunicación recibida de la Secretaría General de Vivienda en esta queja 19/2709, a finales de diciembre de 2020, se nos informaba de la evolución del estado de tramitación de la convocatoria. **Más de dos años después de la misma, se habían resuelto en total 10.964 expedientes, esto es, el 77.93% de las solicitudes presentadas al amparo de esta convocatoria de 2018.**



Únicamente Almería había resuelto el 100%, si bien hay que tener en cuenta que fue la provincia en la que se presentaron menos solicitudes (476). Le seguían Huelva con el 99,85% (742 solicitudes resueltas), Jaén con el 94,24 % (793 solicitudes resueltas), Córdoba con el 91.58% (1.184 solicitudes resueltas), Granada con el 89,67% (1.369 solicitudes resueltas), Cádiz con el 83.09% (2.689 solicitudes resueltas), Sevilla con el 70.42% (2.266 solicitudes presentadas) y finalmente Málaga con solo un 54.43% de expedientes resueltos (1.445 solicitudes presentadas).

A la vista de la respuesta recibida, la valoración que nos merecen las **medidas extraordinarias adoptadas no puede ser sino positiva a la vez que insuficientes**, concretamente en lo que se refiere a las relativas a la tramitación y resolución de las ayudas al alquiler de vivienda habitual correspondientes a la Convocatoria de 2018, por cuanto que, si por un lado, se ha conseguido tramitar un importante número de solicitudes, casi cuatro mil desde su adopción, lo que supone una cuantía mayor en pocas semanas a la cuantía de solicitudes resuelta en un período de casi un año y medio, se ha avanzado muy poco en lo que resta de procedimiento, pues aún quedan provincias pendientes de terminar su resolución definitiva.

La valoración final de este procedimiento de concesión de ayudas al alquiler correspondiente a la Convocatoria de 2018, que se ha visto afectado por la COVID-19, tendremos ocasión de efectuarla al hilo de la conclusión de las dos quejas de oficio relatadas en los párrafos precedentes.

Con independencia de estas ayudas, el Gobierno de la Nación durante 2020 puso en marcha otras medidas extraordinarias para hacer frente y minimizar el impacto económico y social de la COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual, o a personas especialmente vulnerables (Decreto Ley 11/2020 y Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana). En consecuencia, también iniciamos de oficio la queja 20/3832, ante la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, formulando resolución consistente en **Sugerencia** a fin de que **sin más demora se procediera a la inmediata convocatoria de dichas ayudas** procediendo a darles la publicidad necesaria para general y público conocimiento.

La primera de dichas convocatorias se reguló mediante la Orden de 8 de junio de 2020, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de **ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19**, publicándose la convocatoria respectiva el 1 de julio, pudiendo las solicitudes presentarse desde el 8 de julio hasta el 30 de septiembre de 2020, ambos inclusive.

La segunda línea de ayudas se reguló mediante la Orden de 27 de julio de 2020 de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio para la concesión de las otras ayudas, en

régimen de concurrencia no competitiva, a las **víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables**, y a las Administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, que faciliten una solución habitacional a dichas personas, habiéndose convocado las mismas, finalmente, mediante Orden de 1 de septiembre de 2020.

A juicio de esta Institución, aunque si bien se pusieron en marcha en Andalucía ambos programas, consideramos que han sido con retraso, pues no podemos olvidar que la norma del Gobierno que regulaba los mismos en desarrollo del Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, se aprobó los primeros días del mes de abril, Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, no siendo hasta los meses de junio y julio respectivamente, en los que se aprobaron las bases reguladoras y en los meses de julio y septiembre las correspondientes convocatorias.

Más información en Informe Anual 2020. Capítulo 1.15. Vivienda, epígrafe 1.15.2.3