



01.XIII.2.4 Aprobación del nuevo Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía

Esta Institución se encuentra especialmente preocupada por el excesivo retraso que preside la aprobación definitiva del nuevo Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, y las consecuencias negativas que esta dilación está proyectando hacia aquellas personas más vulnerables.

Como cuestión previa, y como comentario al Borrador del Decreto por el que se regula el Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, hemos de decir que el objetivo que persigue dicho plan, tal y como se plasma en su exposición de motivos, es garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada, dentro de un marco absolutamente dramático y desolador producido tras la crisis económica, en el que el acceso a la vivienda encuentra serias dificultades entre la población.

Pues bien, continuando con la declaración de intenciones que se contiene en la exposición de motivos, el nuevo Plan se propone ofrecer soluciones a las necesidades de los ciudadanos que carecen absolutamente de medios para poder acceder a una vivienda. Situación ésta que, lamentablemente, cada vez afecta a más familias, que viven situaciones verdaderamente dramáticas, en las que existen menores, mayores y discapacitados afectados.

Ante este panorama, el nuevo Plan de Vivienda, como ya hemos tenido ocasión de comentar, define unas líneas de actuación y unos programas destinados a dar una respuesta eficaz y eficiente a esta dramática situación que, en relación con el acceso a una vivienda digna, lamentablemente vive un sector muy numeroso de la población andaluza. Y muy especialmente, en los supuestos de emergencia habitacional, favoreciendo a las familias con menos recursos y en riesgo de exclusión social.

En este sentido, podemos concluir que el espíritu que persigue el legislador al elaborar este nuevo Plan de Vivienda Andaluz, así como los objetivos, actuaciones y programas diseñados resultan de todo punto plausibles, y no dudamos que aportarán una luz en este enorme y oscuro túnel en el que muchas familias se encuentran atrapadas, en la búsqueda sin solución, a su problema de vivienda.

No, en cambio, podemos decir lo mismo respecto a la dilación que caracteriza su aprobación, y que esta Institución, como garante de los derechos constitucionales de los ciudadanos, en este caso del derecho a disfrutar de una vivienda digna, viene denunciando insistentemente, por ser el instrumento necesario para dar satisfacción al mentado derecho constitucional. De manera que, cualquier declaración de buenas intenciones a los fines expresados, cae en saco roto, si no contamos con dicho Plan.

Al hilo de lo expuesto, procede traer a colación la exigencia que marca el artículo 12.5 de la Ley 1/2010 de 8 de Marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, que obliga a la Administración de la Junta de Andalucía, a elaborar el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, que será el instrumento encargado de concretar las políticas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Al respecto, merece ser destacado que el pasado 22 de noviembre de 2013, hace ya más de un año, finalizó el plazo de presentación de aportaciones al nuevo Plan, desconociendo los motivos por los que un año después, los trámites para su aprobación definitiva se encuentran en punto muerto.

En este sentido, conviene recordar las actuaciones llevadas a cabo desde esta Defensoría con el propósito de conseguir la aprobación, sin más demora, del nuevo Plan de Vivienda Andaluz. Para lo que resulta oportuno la cita del expediente de queja 14/416, en la que la interesada exponía que llevaba desde el pasado año esperando la entrada en vigor de la ayuda al alquiler para personas entre 30 y 35 años (Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016).



Para ello, ponía de manifiesto la necesidad de que se concreten las medidas a través de las órdenes de desarrollo del Ministerio de Fomento y de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía. Lo que provocaba que no existiese ningún programa para ayudas al alquiler.

En el curso de nuestra investigación, con ocasión de la queja de referencia, dirigimos una comunicación a la Consejería de Fomento y Vivienda, interesando la oportuna información sobre el momento de la aprobación y publicación del nuevo Plan de Vivienda, así como la entrada en vigor de los distintos Programas de Vivienda, que el mismo contemplase.

La respuesta de esa Consejería, tuvo entrada en esta Defensoría con fecha 5 de mayo de 2014, y en la misma se justificaba el retraso en la aprobación de dicho Plan en que *"es necesario esperar que se publiquen las órdenes de desarrollo del Ministerio de Fomento y Vivienda que concreten y permitan la aplicación en esta Comunidad Autónoma de estas líneas de ayuda, así mismo se está a la espera, desde que al final de 2013 esta Dirección General envió toda la documentación e información requerida, de la suscripción del Convenio de Colaboración para la ejecución del Plan Estatal de Fomento del Alquiler, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbana, 2013-2016; ya que es el instrumento que establece la financiación de los diferentes programas que se contienen en el borrador de nuestro plan de vivienda, y por tanto la viabilidad de los mismos."*

Posteriormente, habiendo tenido conocimiento esta Institución que el día 15 de septiembre, se firmó el convenio entre la Consejería de Fomento y el Ministerio de Fomento, para la ejecución del Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013/2016, y dado que esa Consejería hacía depender la aprobación del Plan Andaluz, entre otras cuestiones, a la firma del mentado convenio de colaboración, nos vimos obligados a dirigirnos nuevamente a ese Centro Directivo, al objeto de que, a la vista de esta nueva circunstancia producida, se nos diera cuenta del estado de tramitación en el que se encontraba en esos momentos el nuevo Plan de Vivienda Andaluz.

A este respecto, hemos de hacer constar, por ser un dato relevante en el asunto que tratamos, que el pasado día 3 de diciembre de 2014, se publicó en el Boletín Oficial del Estado, la Orden 2252/2014, de 28 de noviembre, por la que se determina la efectividad de las líneas de apoyo previstas en el real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013/2016.

Sin embargo, la respuesta recibida a la que venimos aludiendo, reproducía la respuesta inconcreta dada en otras ocasiones: *"el Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía está en la actualidad en fase de tramitación administrativa, estando prevista su aprobación en los próximos meses."*

En efecto, la información obtenida no nos aportaba nada nuevo al interrogante que esta Institución, al igual que muchos/as ciudadanos/as, se planteaban, y que no era otro, que conocer la fecha concreta en el que el nuevo Plan Andaluz de Vivienda vería la luz.

Todos los antecedentes expuestos, llevaron a esta Defensoría a promover una actuación de oficio, la [**queja 14/5558**](#).

Finalmente, no encontrando esta Institución una respuesta que viniese a aportar alguna justificación al retraso, ya excesivo, que venía y viene afectando a la aprobación del nuevo Plan de Vivienda de Andalucía y siendo éste, como ya hemos tenido ocasión de destacar a lo largo de este Informe, instrumento necesario para poner en práctica las nuevas políticas de vivienda, diseñadas en su borrador y, siendo ésta una exigencia legal, de conformidad con el artículo 12.5 de la Ley 1/2010 de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en íntima conexión con el derecho constitucional a una vivienda digna, recogido en nuestra Carta Magna, nos vemos en la obligación, de conformidad con la facultad que nos concede el artículo 29. 1 de la Ley Reguladora de esta Institución, de formular la siguiente **Recomendación**:

"Que sin más demora, y con la urgencia que dicha actuación demanda, se proceda a la aprobación definitiva del Nuevo Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, poniéndose en práctica, tras su aprobación, con la



celeridad exigida, las medidas que resulten necesarias en aras a la aprobación de las órdenes de desarrollo precisas para la materialización de las políticas de vivienda que el mismo contempla.”.

Coincidiendo con el momento de redacción de estas líneas se ha recibido una comunicación de la Secretaría General de Vivienda, Rehabilitación y Arquitectura, la cual se encuentra en fase de estudio y valoración. No obstante, procede transcribir algunos aspectos destacados de la misma:

“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.

Asimismo y al objeto de ir abordando el último trámite antes de su presentación ante la Comisión General de Viceconsejeros y Viceconsejeras, este Director General de Vivienda mantuvo una conversación telefónica con el Presidente del Consejo Económico y Social de Andalucía el pasado 9 de diciembre, en la que se solicitó una reunión para adelantar aquellas cuestiones respecto de las cuales pudiera ir conociendo el Consejo con carácter previo a la petición formal del informe del Plan y así avanzar en la tramitación del mismo, reunión que lamentablemente no se ha producido pese a que desde el Consejo quedaron en convocarnos a la mayor brevedad posible.

La solicitud de informe de este Órgano de carácter consultivo, en cualquier caso, fue formulada el pasado 9 de enero.”.

En todo caso, llama la atención que después del tiempo transcurrido, el nuevo Plan de Vivienda se encuentre en la fase de tramitación señalada.

01.XIII.2.5 Mediación vivienda

La situación residencial ha cambiado mucho en estos años de crisis económica en España.

La actual situación resulta difícil de sustentar, ya que la demanda de vivienda tiene que ver con la falta de capacidad de pago de las hipotecas por las familias y, por ello, la pérdida de las mismas debido a esta situación, junto a las dificultades de acceder a un alquiler social en condiciones aceptables. Podemos decir que existe una oferta cautiva porque la demanda no tiene capacidad para acceder a las condiciones de venta o alquiler.

Estas situaciones, lejos de desaparecer, se incrementan y agudizan, debido a que los procesos de desahucio en lugar de disminuir siguen incrementándose a un ritmo importante. En el año 2013 se produjeron en nuestro país 67.189, y según el Instituto de Estadística el número de ejecuciones hipotecarias iniciadas en el segundo trimestre de 2014 fue de 32.960, lo que supone un 1,2% más que el primer trimestre y un 14% más que el mismo trimestre de 2013. El total de desahucios producidos en el segundo trimestre del 2014 ha sido de 7.703, de los que 3.981 correspondían a viviendas habituales.

Ante este panorama, el sistema dominante de provisión residencial no tiene capacidad para resolver de manera adecuada las necesidades de alojamiento de la propia población, por lo que se deben habilitar sistemas alternativos que no siempre son capaces de quebrar la lógica interna del problema que es la incapacidad estructural que algunos sectores sociales tienen, los más desfavorecidos, para acceder al mercado residencial.