



Asociación Pro Derechos
Humanos de Andalucía
Delegación de Córdoba

C/ Musico Francisco de Salinas: Local 10
cp.14011. Córdoba
Telefono: 957 404 373 Fax: 957 404 430
Email:cordoba@apdha.org

RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO SOBRE LAS CIRCUNSTANCIAS EN TORNTO AL EJERCICIO DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN CÓRDOBA

Córdoba, a 11 de diciembre de 2017

El estudio que hoy presentamos en el contexto de la conmemoración del Día Internacional de los Derechos Humanos, nació de la necesidad de realizar un análisis de la situación que se está produciendo en nuestra ciudad en torno al ejercicio del derecho a la vivienda para poder conocer la situación de crisis habitacional que estamos teniendo, de cara a analizar posibles alternativas y buenas prácticas, tanto en lo que afecta al ámbito local como a otras Administraciones Públicas. Este trabajo ha contado con la financiación del Ayuntamiento de Córdoba y el impulso de la Oficina Municipal de la Vivienda. Pueden consultar el informe completo en el siguiente enlace:

<https://apdha.org/media/Cordoba-Estudio-Derecho-Vivienda-dic-2017.pdf>

Parte de los datos contenidos en el Informe tienen su origen en el servicio de asesoría jurídica de la Delegación de Córdoba APDHA para personas en riesgo de exclusión, aportando testimonios de los problemas reales que surgen en torno a la vivienda. Otros datos han sido obtenidos gracias a ONGs, Administraciones públicas y empresas de diversa índole.

El estudio parte de la base de que la vivienda es un derecho humano que constituye un elemento clave en la dignificación del ser humano y su carencia coadyuva a generar situaciones graves de pobreza y exclusión social de forma indiscutible.

Desde el inicio de la crisis, más de 6.000 personas han perdido su vivienda en Córdoba, ya sea por impago de las rentas de viviendas arrendadas o por impago de las cuotas de la hipoteca. En Córdoba, la Junta de Andalucía registra entre los años 2009 y 2015 un total **21.088 de solicitudes para viviendas protegidas**. Existen **4765 inscripciones de demandantes de vivienda pública en el Registro de Vimcorsa**, a fecha 18 de abril de 2017.

Al mismo tiempo, según el Instituto Nacional de Estadística, en nuestra capital hay un total de 152.718 viviendas, de las cuales en el año 2011 había la friolera de 17.615 vacías.

Por lo que se refiere al Fondo social de vivienda, tras dos años y medio de actividad, sólo un 30% de sus 9.866 pisos está habitado. No hay cifras sobre la propiedad bancaria de las viviendas vacías, pero hay informaciones que dicen que se trata del 80% de la vivienda vacía, otras dicen que los 6 mayores bancos acumulan 65.000 viviendas y que la SAREB acumula 106.856 activos inmobiliarios, de los que el 65% son viviendas.

Otro de los problemas que nos encontramos es la mala gestión del parque público de viviendas que se está desarrollando por parte de AVRA (la Agencia de Vivienda y Rehabilitación



Asociación Pro Derechos
Humanos de Andalucía
Delegación de Córdoba

C/ Musico Francisco de Salinas: Local 10
cp.14011. Córdoba
Telefono: 957 404 373 Fax: 957 404 430
Email:cordoba@apdha.org

de Andalucía). Su parque público en Córdoba solo es de 2780 viviendas de promoción pública en régimen de alquiler social, un número muy inferior al de la demanda existente. Pero además se dan casos de viviendas vacías más allá del tiempo razonable para una nueva adjudicación, otras que están en manos de personas que no son las titulares, casos de prácticas ilegales y/o abusivas para acceder a una de estas viviendas, etc.. La única manera de acceso a este tipo de viviendas (la única opción real para los colectivos más excluidos) son las conocidas como “segundas adjudicaciones”; pues bien, entre julio de 2015 y febrero de 2017 tan solo se han adjudicado 27 viviendas por este procedimiento.

Entre los usuarios de nuestra asesoría, tan sólo el 53% es titular del uso de su vivienda, frente al 38% que no es titular, y depende de terceros para poder tener una vivienda, quedando en la incertidumbre constante de no saber hasta cuánto puede continuar en esa situación. De ese porcentaje, casi un 30 % tiene minusvalía o enfermedad grave reconocida a pesar de que en teoría tener reconocido un nivel de minusvalía designa a la persona como merecedora de una especial protección por parte de las administraciones. En la práctica, tener una discapacidad representa un factor de exclusión extra en materia de vivienda.

Así mismo, en 2015 se contabilizaron entre 240 y 250 personas sin hogar, según datos proporcionados por la Red Co-habita.

A raíz de todos los datos expuestos, consideramos que los recursos habitacionales, entendiéndolos como la dimensión material del derecho, no tienen capacidad para la demanda de la ciudadanía y esto, desafortunadamente, no es algo nuevo, ya que lleva sin construirse vivienda social desde los años 90. Esta realidad se ha cronificado, en gran medida por la insuficiencia total de la oferta pública de vivienda social. Si tenemos en cuenta que en el Registro Municipal de Vivienda, vía de entrada imprescindible a dichas viviendas, hay inscritas casi 5.000 personas con solicitud activa, podemos tener una idea adecuada de los prácticamente inexistentes recursos públicos de vivienda para los colectivos en exclusión. Y ello se refleja en que el 74% de las personas usuarias de nuestra asesoría jurídica sean ya “veteranas” solicitantes de vivienda social.

El estudio aborda el caso de los EDIFICIOS OCUPADOS que hay en nuestra ciudad.

La mayoría de los edificios que han sido ocupados son de entidades bancarias, un 33% de la SAREB siendo de particulares un porcentaje inferior (prácticamente inapreciable). Un 64% de las unidades familiares en esta situación tienen al menos un menor a cargo, mientras que el 19% corresponde a mujeres con hijos que constituyen una familia monomarental. Hemos contabilizado un total de 47 menores de edad que están viviendo en los edificios ocupados. Nos parece una cifra muy alta, ya que en algunas ocasiones las viviendas se encuentran bastante deterioradas y con unas condiciones de habitabilidad ciertamente escasas.

Un 78% de las personas que viven en los edificios ocupados se encuentran en desempleo.



El estudio también hace un análisis por colectivos concretos que tienen una especial vulnerabilidad y por tanto dificultad de acceso a una vivienda.

- Población Romá:

Las personas residentes en asentamientos y otras infraviviendas se reparten entre 16 a 20 localizaciones, en las cuales residen 125 adultos y 99 menores, alcanzando las 224 personas, como indican las cifras facilitadas, que representa un 91,8% del total de los romá residentes en Córdoba. El resto de personas, que rondaría las 20 (8,2%) residen en pisos.

Los asentamientos están formados por grupos de chabolas realizadas con materiales de construcción y derribo (como, por ejemplo, madera, plástico y cartones). Otros poblados se forman con la ocupación de construcciones abandonadas en estado ruinoso, en la periferia del casco urbano. Esta precariedad en las construcciones explica el mal estado de las chabolas, la carencia de agua potable y la insuficiencia de luz, la dificultad para mantener las viviendas caldeadas en invierno (se suelen hacer candelas para calentarse) y frescas en verano. A todo eso hay que añadir una importante carencia en la red de saneamiento y alcantarillado.

-Mujeres que ejercen el trabajo sexual:

Un alto porcentaje de las mujeres consultadas tienen su vivienda habitual en los mismos sitios donde se encuentran ejerciendo la prostitución. Esto supone un agravante en el aislamiento que sufren, ya que en ningún momento salen del entorno donde realizan su actividad, estando encerradas en una espiral de la que es difícil salir.

El 17% de las mujeres entrevistadas tienen una vivienda en alquiler, conviviendo en ella la unidad familiar. En la mayoría de los casos se trata de familias monomarentales con uno o más hijos a cargo. En cuanto a la ocupación, se ha dado en el 10% de las mujeres entrevistadas, al no haber encontrado una alternativa viable de vivienda.

Sólo un 6% posee una vivienda en propiedad, teniendo serios problemas para hacer frente a los gastos derivados de la vivienda. El 27% ha optado por el alquiler de una habitación en una vivienda compartida, dándose en la mayoría de los casos situaciones de hacinamiento, ya que conviven en la vivienda varias familias. Es lo que podemos llamar "pisos patera".

-Personas presas:

Solo el 5 % de quienes salen de prisión una vez cumplida su condena, tienen una vivienda en propiedad.

Durante el tiempo de estancia en prisión, las personas internas pueden disfrutar de permisos de salida, así como llegar a optar al tercer grado o a la libertad condicional, por lo que necesitan entre otras cosas una vivienda en la que alojarse.



Hay que tener en cuenta que uno de los criterios que va a tener en cuenta la Junta de Tratamiento y el Centro Directivo para la tramitación del tercer grado será la vinculación familiar y la vivienda en la que va a alojarse la persona presa. De tal manera que aquéllas que no cuentan con el acceso a una vivienda, tienen más dificultades a la hora de acceder al tercer grado penitenciario y a los permisos de salida.

POBREZA ENERGÉTICA

Un 42,53 % de los cordobeses no puede permitirse mantener una temperatura cálida en su vivienda en los meses de invierno. Y un 41,90 % no puede mantenerla en una temperatura fresca en verano. Mientras continúe esta situación, no podremos hablar de un verdadero derecho a la vivienda adecuada

PROPUESTAS Y ALTERNATIVAS JURÍDICAS HABITACIONALES

Desde APDHA consideramos ineludible la transformación del derecho a la vivienda en un auténtico derecho subjetivo, creyendo además que este reconocimiento legal debe ir seguido necesariamente de una política pública integral de vivienda, es decir que garantice al menos el acceso a una vivienda, a que sea asequible, a que pueda conservarse y a que la vivienda tenga una mínima calidad. Debe ser una política pública de vivienda integral también en el sentido de que debe diseñarse y realizarse de forma coordinada entre todas las administraciones públicas. La coordinación debe alcanzar a las medidas de acompañamiento social que precisan algunas personas.

Sin perjuicio de las numerosas alternativas habitacionales planteadas desde la innovación jurídica, la prioridad actual debe ser su puesta a disposición en régimen de alquiler social, a la vez que se generan políticas para el control de las rentas en el mercado privado. Es inasumible e imperdonable que hayamos permutado la burbuja hipotecaria por la del alquiler, con precios que evocan los peores momentos de las crisis, y con un elevadísimo e imparable número de desahucios y ocupaciones derivadas del impago de la renta.

También es necesario que las administraciones públicas dispongan de servicios de inspección dotados de medios personales y materiales suficientes y que la inspección sea planificada. La adjudicación de las viviendas de protección pública tiene que realizarse conforme a un sistema de baremación previamente establecido y no por sorteo; deben reforzarse la publicidad, transparencia, celeridad y eficacia de los procedimientos de adjudicación de viviendas. Es necesario reservar un porcentaje de las viviendas a los colectivos vulnerables y personas con especial necesidad de vivienda. Deben ampliarse los supuestos y flexibilizar los requisitos para que las personas y familias que han perdido sus viviendas puedan acceder a las que nutren el Fondo Social de Vivienda (FSV). Debe considerarse una nueva regulación del FSV para crear una bolsa de viviendas propiedad de las entidades financieras para ser cedidas en alquiler mediante la imposición obligatoria a las entidades de ceder al Fondo un porcentaje de vivienda.



**Asociación Pro Derechos
Humanos de Andalucía**
Delegación de Córdoba

C/ Musico Francisco de Salinas: Local 10
cp.14011. Córdoba
Teléfono: 957 404 373 Fax: 957 404 430
Email:cordoba@apdha.org

Por ello, recomendamos que el derecho de acceso a la vivienda se ejercite conjuntamente por los poderes públicos y la ciudadanía, fomentando la asunción de competencias por plataformas, consejos de distrito y asociaciones al modo de las "housing organisations". Y que partiendo de un concepto humanizado de vivienda, como bien jurídico y plataforma de derechos fundamentales, se tienda a favorecer su tenencia colectiva y se abran paso a nuevas fórmulas jurídicas entre la propiedad absoluta y el alquiler.

Podemos citar otras propuestas como:

-El contrato privado de mejora de vivienda, con el que el propietario cede el uso de la vivienda a un tercero a cambio de su rehabilitación.

-Las tenencias colectivas: los patrimonios fiduciarios comunitarios y las cooperativas de vivienda por ayuda mutua en propiedad colectiva.

-Las tenencias intermedias, que se definen como la facultad de acceder porcentual y progresivamente al dominio de la vivienda, coexistiendo con el propietario original y pagando por el resto no adquirido una renta como inquilino y las tenencias parciales o la práctica de los propietarios de poner a disposición de terceros sus habitaciones, incluso compartiéndolas con sus inquilinos.