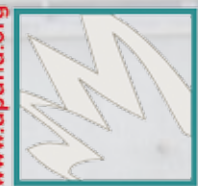


# Informe sobre la situación de la vivienda social en Córdoba

www.apdha.org



**APDHA**

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



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

C/ Musico Francisco de Salinas. Local 10. 14011 Córdoba

Teléfono: 957 404 373 Fax: 957 404 430

Email: [cordoba@apdha.org](mailto:cordoba@apdha.org)

[www.apdha.org](http://www.apdha.org)

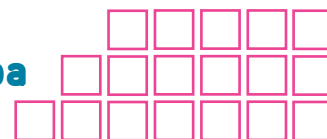
[www.facebook.com/apdha](https://www.facebook.com/apdha)

[www.twitter.com/apdha](https://www.twitter.com/apdha)

# Índice

<b>I.</b>	<b>Planteamiento general</b>	<b>5</b>
<b>II.</b>	<b>Marco jurídico</b>	<b>7</b>
	II.A) Derecho a la vivienda y viviendas de promoción pública	7
	II.A.1) Derecho a la vivienda	7
	II.A.2) Viviendas de promoción pública	9
	II.B) Viviendas de promoción pública para la integración social	10
	II.B.1) Viviendas destinadas a programas de integración social	10
	II.B.2) Stock de viviendas	11
	II.B.3) Adjudicación	14
	A) <i>Competencia</i>	14
	B) <i>Procedimiento</i>	16
	II.B.4) El arrendamiento	17
	II.C) Desahucios administrativos	19
<b>III.</b>	<b>Estudio de campo</b>	<b>21</b>
	III.A) Unidad familiar	22
	III.B) Situación económico-laboral	24
	III.C) Situación habitacional	26
<b>IV.</b>	<b>Conclusiones y propuestas</b>	<b>28</b>
	IV.1) Conclusiones	28
	IV.2) Propuestas	29
<b>V.</b>	<b>Bibliografía</b>	<b>31</b>
<b>VI.</b>	<b>Anexo documental</b>	<b>32</b>
	A) Respuestas institucionales a consultas formuladas por la APDHA	33
	B) Documentos varios	46





## I. PLANTEAMIENTO GENERAL

La APDHA trabaja por la vigencia real de los Derechos Humanos desde una perspectiva de cercanía a los colectivos sociales que con mayor rigor sufren su vulneración. Se pretende no realizar una actuación abstracta y formal, sino por el contrario que nuestra labor de denuncia y sensibilización esté fuertemente imbricada con la realidad social que se desea transformar. En este marco, el servicio de Orientación Jurídica, Social y Laboral en los Barrios de Exclusión y en Prisión la Delegación de Córdoba de la APDHA ha sido una herramienta muy útil para acercarnos a la situación de vulneración del derecho de acceso a una vivienda digna que sufren las personas en riesgo o situación de exclusión social de nuestra ciudad, situación que ha motivado la elaboración del presente informe.

A nuestra Asesoría acuden cientos de personas que nos plantean diversos problemas relacionados con la pobreza, la discriminación y la desesperación que sufren estos colectivos en una situación de crisis permanente y que, en el contexto social actual, han caído aún más en el olvido.

Ya en el año 2008, antes de entrar oficialmente en estado de crisis, en Andalucía las personas que vivían por debajo del umbral de la pobreza constituían el 18,2% de nuestra población. La situación se ha convertido en alarmante a lo largo del tiempo, pues para 2009 ya había un 29,3% y en 2010 llegamos a máximos históricos con un 35,9%<sup>1</sup> de tasa de pobreza o exclusión social. Constituyen más de un tercio de la población andaluza las personas que no tienen recursos para el acceso a los derechos más básicos por impedimento económico, agravando la situación la lacra de la marginalidad.

Centrándonos en el municipio de Córdoba, en el primer trimestre de 2012 encontramos que en 42.300 hogares ninguno de sus miembros en edad de trabajar tenía empleo y de ellos aproximadamente 27.000 no contaban con ningún tipo de ayuda o prestación social. Pero si focalizamos más en los barrios de Palmeras, Moreras y Guadalquivir las cifras se disparan: la tasa de paro supera el 70% y son 17.500 los que no reciben recurso público<sup>2</sup>.

Partiendo de la situación descrita, hemos detectado una gran preocupación por el acceso a la vivienda. Las consultas o expedientes abiertos por la Delegación de Córdoba de la APDHA referentes a vivienda representaron un 45% del total asuntos llevados por nuestra asesoría jurídica de barrios en 2010, alcanzando el 55% en el pasado año 2011. Esta realidad nos ha llevado a plantear la presente publicación que analiza tanto el marco jurídico en materia de vivienda como una radiografía de la necesidad y situación de la vivienda social.

Los expedientes abiertos son un total de 357 correspondientes a los años 2010 y 2011. Prácticamente la totalidad de ellos son de la ciudad de Córdoba y por esta razón nos hemos centrado en el término municipal, sin embargo, no hay ninguna razón económica o demográfica que apunte a pensar que tenemos una situación excepcional en comparación con otras ciudades andaluzas.

Aparte del estudio de campo, se ha realizado un exhaustivo examen de la legislación aplicable a las materias que estamos analizando. Habiendo encontrado ciertas discrepancias entre la ley y los supuestos fácticos que se nos plantean, se han realizado consultas a las instituciones con competencias en vivienda. Se ha consultado a la Oficina de Vivienda, a la Consejería de Fomento y Vivienda, a la Delegación Provincial de Córdoba de esta Consejería, al Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, a EPSA y a VIMCORSA. La mayoría de estas instituciones han contestado amablemente a nuestras preguntas, estando en mayor o menor medida de acuerdo con ellas, en la forma y términos que se reproducen en el Anexo I.

1. La población en riesgo de pobreza o exclusión social es aquella que está en alguna de estas situaciones: (a) En riesgo de pobreza (60% mediana de los ingresos por unidad de consumo), (b) En carencia material severa (con carencia en al menos 4 conceptos de una lista de 9), o (c) En hogares sin empleo o con baja intensidad en el empleo (hogares en los que sus miembros en edad de trabajar lo hicieron menos del 20% del total de su potencial de trabajo durante el año de referencia).

2. [www.diariocordoba.com/noticias/cordobalocal/la-mitad-de-familias-de-barrios-ignorados-ya-no-percibe-ayudas\\_709852.html](http://www.diariocordoba.com/noticias/cordobalocal/la-mitad-de-familias-de-barrios-ignorados-ya-no-percibe-ayudas_709852.html) 02/05/12



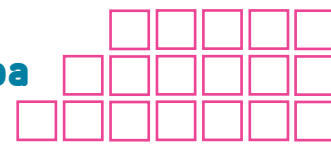
Ciertamente el problema de la vivienda es un gran agujero negro en España. Los precios para la adquisición de una vivienda son con mucho los más altos de los países de nuestro entorno, pero sin embargo el nivel de vida no lo acompaña. La burbuja inmobiliaria ha ocasionado que, habiendo sido España uno de los países Europeos con la mayor tasa de construcción, el acceso a un hogar donde desarrollar la vida familiar constituya un privilegio y no un derecho.

El mayor problema ha sido que durante muchos años la política de vivienda en España se ha dirigido hacia el modelo de propiedad, mediante instrumentos tales como la política impositiva o los planes de vivienda, lo que ha dejado en un lugar secundario al régimen de alquiler. Esto ha provocado que teniendo el mayor número de casas deshabitadas de la Unión Europea el precio del suelo para el arrendamiento siga siendo alto para las rentas medias o bajas.

A este respecto, el Relator Especial de Naciones Unidas sobre una vivienda adecuada hace la siguiente recomendación a los Poderes Públicos: “Hay una necesidad urgente de aumentar la oferta de viviendas en alquiler mediante la construcción de viviendas en alquiler más asequibles, la utilización más intensiva de los edificios vacíos y la consolidación de un parque de viviendas en alquiler gestionado con fondos públicos para atender a la demanda de la población de bajos ingresos y garantizar a los inquilinos la seguridad de los contratos de arrendamiento”<sup>3</sup>.

En este sentido, y puesto que el acceso a una vivienda del mercado libre es prohibitivo para los colectivos que estamos tratando, el estudio realizado en el presente informe se centrará en las Viviendas de Promoción Pública para la Integración Social en Régimen de Alquiler para las rentas más bajas.

-----  
3. “Informe del Relator Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado (Misión a España)”. Consejo de Derechos Humanos ONU. 2008. Informe A/HRC/7/16/Add.2.  
Disponible en [http://ap.ohchr.org/documents/dpage\\_s.aspx?s=35](http://ap.ohchr.org/documents/dpage_s.aspx?s=35)



## II. MARCO JURÍDICO

### II.A) Derecho a la vivienda y viviendas de promoción pública

#### II.A.1) Derecho a la vivienda

Todo el entramado de normas jurídicas que configuran el derecho a la vivienda nace directamente de la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948, al proclamar en su artículo 25 que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, para sí y su familia, la salud y el bienestar, y, en especial, el acceso a la vivienda, alimentación, asistencia médica y servicios sociales.

Es un derecho estrechamente relacionado con el derecho a un nivel de vida adecuado y con la dignidad inherente a toda persona; se trata del derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte. Además, teniendo en cuenta que el acceso a una vivienda es una prioridad básica para planificar un régimen de vida y una familia, entran en juego el derecho a la protección de la familia, los derechos del niño y un amplio elenco de derechos fundamentales.

Por eso, la vivienda no se configura como un mero cobijo o techo sobre la cabeza. Así, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales aprobado en 1966, en su artículo 11, amplía el concepto de vivienda al de una vivienda adecuada. Y la Observación General 4<sup>4</sup> del Alto Comisionado de Naciones Unidas Para los Derechos Humanos define las características indispensables de adecuación a la vivienda:

- a) Seguridad jurídica de la tenencia en todas sus formas (alquiler, propiedad, cooperativa, etc.). Todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad que les garantice protección legal contra el desahucio, hostigamiento u otras amenazas y el Estado tiene la obligación de adoptar medidas destinadas a ello.
- b) Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura. Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, seguridad, comodidad y nutrición, son recursos como agua potable, energía para la cocina, alumbrado, instalaciones sanitarias, aseo, eliminación de desechos, etc.
- c) Gastos soportables. Los gastos deberán ser de un nivel que no impidan ni comprometan la satisfacción de otras necesidades básicas. Se traduce en el deber de los Estados de crear subsidios o formas de financiación para los que no puedan costearse una vivienda.
- d) Habitabilidad. En el sentido de poder ofrecer un espacio adecuado a sus ocupantes y protegerlos del frío, humedad, calor, lluvia y otras amenazas para la salud. Principios de higiene de la vivienda preparados por la OMS.
- e) Asequibilidad. Garantía de cierto grado de consideración prioritaria a ciertos grupos en situación de desventaja para el acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda.
- f) Lugar. La vivienda adecuada debe encontrarse en un lugar que permita el acceso al empleo, servicios de salud, escuelas y otros servicios sociales.

4. "El derecho a una vivienda adecuada (párr. 1 del art. 11 del Pacto)". Oficina del Alto Comisionado de Derechos Humanos ONU 13/12/1991. CESCR OBSERVACION GENERAL 4.

[http://www.unhcr.ch/tbs/doc.nsf/\(symbol\)/CESCR%20OBSERVACION%20GENERAL%204.Sp?OpenDocument](http://www.unhcr.ch/tbs/doc.nsf/(symbol)/CESCR%20OBSERVACION%20GENERAL%204.Sp?OpenDocument)





g) Adecuación cultural. Se trata de permitir la expresión de la identidad cultural, tanto en la forma de construcción de la vivienda como en el acceso a los servicios tecnológicos modernos.

Ante el papel que le confiere a este derecho el Ordenamiento Jurídico Internacional, el constituyente español acepta su compromiso y lo incluye entre los principios rectores de la política social y económica en la Constitución de 1978. Concretamente el artículo 47 dice que “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada” e impone a los Poderes Públicos la obligación de “promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho”.

Pese a estar reconocido internacional y constitucional, la situación jurídica del derecho a la vivienda digna y adecuada, encajado en el Capítulo III del Título I, no permite hablar de un derecho fundamental, sino que precisa de desarrollo legislativo para poder invocarlo como un derecho subjetivo ante los Tribunales.

Para garantizar el derecho a la vivienda y la igualdad de todos los españoles, el Estado ha desarrollado sucesivos Planes de Vivienda y Suelo, el vigente es el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación que se desarrolla de 2009 a 2012 (Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre). Este Plan recoge unos objetivos básicos a perseguir en el periodo de vigencia, entre otros, fomentar y mejorar el acceso a las viviendas protegidas, potenciar la transparencia en el ámbito de la adjudicación de viviendas protegidas, fomentar la construcción de viviendas por parte de los ayuntamientos dedicadas a colectivos específicos especialmente vulnerables y garantizar que el acceso a la vivienda no supere la tercera parte de los ingresos de una familia.

Sin embargo, el reparto de competencias que hace la Constitución entre el Estado y las CCAA permite que en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda se descentralice la actividad legislativa, asumiendo las Comunidades Autónomas facultades en virtud del art. 148.1.3º. Así, el Estatuto de Autonomía de Andalucía hace suyas estas competencias de manera exclusiva y reafirma el compromiso de la Comunidad con el derecho a la vivienda. Entre los principios rectores del Estatuto encontramos, en el numeral 22 del art. 37, una referencia expresa a la promoción del acceso de los colectivos más necesitados a viviendas protegidas.

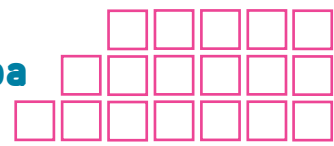
A partir de aquí todo el castillo de naipes se tambalea. Las normas de mayor rango jurídico, que proclaman el compromiso de los poderes públicos de atender con especial protección las necesidades de vivienda de los colectivos más necesitados se difuminan entre una bruma de leyes, planes, decretos, ordenes y resoluciones, que en ocasiones olvidan sus principios rectores o que se contradicen con ellos.

A modo ilustrativo, puesto que se podría hacer de este informe una tesis monográfica sobre la materia, las principales normas autonómicas que se ocupan de la protección al derecho a la vivienda son:

- REAL DECRETO 3481/1983 de 28 de diciembre sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Patrimonio Arquitectónico, control de calidad de la edificación y vivienda.
- LEY 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.
- LEY 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo en Andalucía.
- Decreto 395/2008, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008/2012.
- Ley 5/1990, de 21 de mayo, por la que se configura en la Junta de Andalucía la condición de Promotor Público de actuaciones protegibles en materia de viviendas.

Pero aun queda un estadio inferior. Todas estas normas ciertamente regulan el derecho a la vivienda y los procedimientos para el acceso a los diferentes programas de promoción pública, pero ciertas competencias son transferidas los municipios. Esta transmisión obedece, según la Exposición de motivos de la Ley 1/2010, a la misión de conocer las necesidades reales de vivienda en Andalucía y así anticipar las previsiones de demanda, siendo el ayuntamiento la Institución más idónea para ello al ser la administración más cercana a la ciudadanía.





Por una parte, se regula el contenido mínimo que ha de figurar en los planes municipales de vivienda en materia de actuación positiva para la promoción, restauración, planificación urbanística, reservas y acceso a la vivienda (art. 7 Plan Concertado del Suelo 2008/2012) y por otra, se le encomienda la tarea de determinar las necesidades de las familias residentes en el municipio, al objeto de concretar la definición y cuantificación de actuaciones protegidas que se deban promover y las soluciones e intervenciones públicas que se deban llevar a cabo (art. 13 Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, 1/2010).

## II.A.2) Viviendas de promoción pública

El Estatuto de Autonomía de Andalucía es la primera referencia a la que debemos acudir para configurar un concepto de vivienda de promoción pública, puesto que, como hemos dicho, se trata de una competencia exclusiva de la Comunidad. En este sentido su artículo 25 dice:

“Para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de la vivienda. La ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten.”

De esta manera el derecho de todos los ciudadanos andaluces a una vivienda digna y adecuada se convierte en una obligación de la Administración, que se traduce en la promoción pública de viviendas.

La definición jurídica se encuentra recogida en la Ley 13/2005 (art. 2):

“Se entiende por vivienda protegida, a efectos de la presente Ley, la que cumpla las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en esta Ley y en las demás disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.”

Ciertamente se trata de un concepto un tanto oscuro que necesita de un mayor desarrollo normativo que especifique su verdadero alcance. De esta suerte, mediante una amplia y genérica remisión de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (art. 6), son los Planes Autonómicos de Vivienda y Suelo los que regulan las diferentes modalidades de vivienda protegida.

El plan vigente, 2008/2012 (Decreto 395/2008), recoge en su art. 10 las diferentes modalidades de actuaciones protegidas para el acceso a la vivienda. Comienza con una serie de programas de vivienda protegida y ayudas para acceder a la propiedad, para seguir con el alquiler y las viviendas protegidas para jóvenes. Finalmente el capítulo VI se denomina “Viviendas para Personas con Riesgo de Exclusión Social” y contempla dos tipos de programas: los alojamientos de promoción pública y las viviendas de promoción pública para la integración social. El objeto del presente informe son estas últimas.

Cada una de las actuaciones protegidas está definida en el Plan, tanto en su contenido y en sus destinatarios como en los requisitos de acceso a los mismos. El indicador económico para delimitar los destinatarios que se pueden beneficiar de cada uno de los programas es el Indicador Público de Renta a Efectos Múltiples, IPREM, que está fijado para 2012 en 17,75 euros diarios, 532’31 euros mensuales. Los ingresos familiares se refieren a la unidad familiar, remitiéndose a las normas sobre el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y se calculan aplicando a la suma de las rentas de la familia los coeficientes publicados en el art. 11 del Plan.

El art. 16 Ley 1/2010 define a los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda como instrumentos básicos para la determinación las personas solicitantes de la vivienda protegida. Estos registros dependen de los ayuntamientos donde la persona solicitante tenga su residencia.

En la ciudad de Córdoba el correspondiente registro se encuentra regulado por las Normas Reguladoras del Registro Municipal de Demandantes y de la Selección de Adjudicatarios de Viviendas Protegidas, de octubre de 2009. La titularidad del registro la ostenta el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, si bien la gestión directa del servicio público



de gestión y promoción de viviendas corresponde a la Empresa de Viviendas Municipales de Córdoba S.A., VIMCORSA (art. 2 de dicha norma reguladoras).

Estos Registros están sometidos al Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 149/2006), que ha sido modificado recientemente por el Decreto 1/2012, donde además se ha aprobado el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

## **II.B.) Viviendas de promoción pública para la integración social**

### **II.B.1) Viviendas destinadas a programas de integración social**

Las viviendas para la integración social están destinadas a ofrecer vivienda en régimen de arrendamiento a familias con especiales dificultades sociales cuyos ingresos no superen el IPREM, o a familias que, superando dicho nivel de ingresos, se encuentren en situación de exclusión social por la imposibilidad de acceso a una vivienda. Están recogidas en el Capítulo IV, Sección I del Plan 2008/2012.

Desafortunadamente, pese a que muchos colectivos sociales vienen reivindicándolo desde hace tiempo, en Andalucía aun no contamos con una Ley de Inclusión Social<sup>5</sup>. Sin embargo, existe un anteproyecto de ley de 2007 llamado “Ley de Renta Básica e Inclusión Social en Andalucía” que se aventura a formular el siguiente concepto:

“Se considera situación de exclusión social, en sus diversos grados y situaciones, la ausencia o insuficiencia de los recursos y medios económicos necesarios para el desarrollo de un proyecto de vida normalizado, que le imposibilita o limita para ejercer los derechos sociales.”

Se trata de una definición exclusivamente económica para un concepto en el que se incluye el concepto “social”; la exclusión social es mucho más compleja. Se trata de realidades en las que se sufre discriminación por el mero hecho de pertenecer a un determinado colectivo o, incluso, simplemente por vivir en una barriada concreta. Hablamos de exclusión y marginación de la vida social, política, económica y cultural, así como de todo un proceso de agresividad y violencia represiva tanto institucional como ciudadana. Los colectivos y personas excluidas presentan unas diferencias muy relevantes en cuanto a oportunidades vitales, condiciones y calidad de vida y están al margen del modo de vida habitual en sociedades desarrolladas, siempre por debajo de un mínimo digno<sup>6</sup>.

La definición del Libro Verde sobre la Política Social Europea<sup>7</sup> es más acertada, aunque no completa ni concluyente: “La Exclusión social hace especial hincapié en el carácter estructural de un proceso que excluye a parte de la población de las oportunidades económicas y sociales. El problema no reside tan sólo en las disparidades entre los más favorecidos y los más desfavorecidos de la escala social, sino también en las que existen entre quienes tienen un lugar en la sociedad y los que están excluidos de ella”.

Se trata de un proceso y no de una situación puntual, la exclusión a la que nos referimos es fruto del sistema.

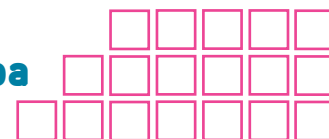
La acción de los poderes públicos andaluces para corregir estas deficiencias se instrumentaliza en esta concreta materia a través de dos tipos de viviendas integradas en el programa para personas con riesgo de exclusión social:

5. Ver Campaña contra la Exclusión Social en Andalucía de la APDHA “La Andalucía invisible”

“Desde la APDHA llevamos más de diez años pidiendo una LEY DE INCLUSIÓN SOCIAL PARA ANDALUCÍA, una ley que, a pesar de las promesas incumplidas en tres campañas electorales, sigue paralizada.” [http://www.apdha.org/index.php?option=com\\_content&task=view&id=798&Itemid=41](http://www.apdha.org/index.php?option=com_content&task=view&id=798&Itemid=41)

6. Exclusión social: origen y características. Curso: “Formación específica en Compensación Educativa e Intercultural para Agentes Educativos”. 2002. Carmen Bel Adell, Profesora Titular de Geografía Humana Facultad de Letras. Universidad de Murcia.

7. Libro Verde sobre la política social europea “Opciones para la Unión” COM(93) 551. Comisión Europea 1993.



- a) Viviendas de promoción pública para la integración social
- b) Alojamientos de promoción pública

Los alojamientos son una fórmula transitoria para dar respuesta habitacional temporal de urgencia a las personas con riesgo o en situación de exclusión social que no puedan acceder a una vivienda protegida, siempre que quede acreditada su necesidad habitacional a través de los correspondientes servicios sociales de los ayuntamientos de los municipios en los que residan.

En este momento se están construyendo alojamientos de este tipo en nuestra ciudad para personas de avanzada edad, mediante edificaciones que constituyen fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva. Sin embargo, no existen ni se prevén para personas en riesgo de exclusión.

En cuanto las Viviendas de Promoción Pública para la Integración Social, los artículos 59 y 60 del Plan Concertado de Vivienda y Suelo definen el objeto, destinatarios, condiciones y requisitos del programa.

Son viviendas en régimen de alquiler a veinticinco años, es decir, que durante este límite temporal están sujetas a programas de alquiler sin poder darle otro destino. No obstante, no se fija la duración de los contratos de arrendamiento, aunque si es por una duración inferior a cinco años se prolongarán hasta alcanzarlos. En la práctica la duración del arrendamiento es indefinida, siempre que se sigan cumpliendo las condiciones de la adjudicación, pudiendo las familias adjudicatarias gozar de la vivienda de una forma permanente en el tiempo, contando así con cierta seguridad jurídica en la tenencia.

Además de tener especiales dificultades sociales con ingresos inferiores al IPREM o encontrarse en situación de exclusión social, se requiere contar con al menos 3 años de vecindad administrativa en Andalucía (es decir, figurar de alta en el padrón de alguno de los municipios de la Comunidad durante ese periodo) y no ser titular bajo ninguna forma de posesión de otra vivienda.

Las viviendas deberán ser promovidas sobre suelo público por promotor público o privado cuando actúe por concesión administrativa. En el municipio de Córdoba son promovidas y gestionadas por EPSA (Decreto 258/2002 por el que se cede a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, la titularidad de determinadas promociones de viviendas, locales y garajes vinculados o no, y suelos, propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía) y se encuentran situadas principalmente en los barrios de Moreras, Palmeras y Guadalquivir.

La superficie habitable será como norma de 70 m<sup>2</sup>, llegando a 90 para familias numerosas y personas en situación de dependencia, y han de destinarse a vivienda habitual y permanente de la familia. El incumplimiento de esta obligación es una causa de desahucio que se alega habitualmente por parte de la Administración.

La renta anual que se fije en el momento de inicio del arrendamiento será igual o inferior al 3,5% del precio máximo de referencia vigente<sup>8</sup>, debiendo adecuar esta renta a las posibilidades reales de la persona adjudicataria.

## II.B.2) Stock de viviendas

En la ciudad de Córdoba las tres entidades públicas promotoras de *vivienda* son: EPSA (Empresa Pública de Suelo de Andalucía), VIMCOSA (Promotora Municipal de Viviendas de Córdoba) y PROVICOA (Promotora Provincial de Viviendas de Córdoba). EPSA es la empresa gestora *de las Viviendas de Promoción Pública para la Integración Social*.

En el año 2009 la APDHA ejerció su derecho de petición ante la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio solicitando, entre otros, información acerca del stock de viviendas existente. Nos hicieron saber<sup>9</sup> que en ese año la

8. Precio máximo de referencia vigente se obtiene de multiplicar el módulo básico estatal por el coeficiente 1,50 (art. 60.2 Plan 2008/2012).

Módulo básico estatal: índice de referencia publicado anualmente en el BOE

9. Ver documento nº5 del Anexo documental.



Delegación Provincial de la Consejería era titular de un total 1.487 viviendas de promoción pública en el municipio de Córdoba, distribuidas en los diferentes programas y modos de adquisición de la propiedad, y que EPSA había asumido ya la gestión de 2.780 viviendas en la capital. En este mismo año la necesidad de vivienda en el municipio de Córdoba era de 16.151 viviendas, con un total de 39.915 personas con dicha necesidad<sup>10</sup>. Es por ello que podemos afirmar que desde 2009 se partía ya de un déficit importante de vivienda de promoción pública.

Pese a no contar con otros datos oficiales sobre la necesidad de vivienda, es de prever que la demanda haya aumentado. Tomando cifras judiciales, las ejecuciones hipotecarias más las sentencias de desahucio arrendaticio han afectado a un total de 3.617 familias de la provincia de Córdoba en el periodo 2008-2010. No obstante, en el año 2012 el parque público de EPSA ha aumentado sólo en 141 viviendas, que en su mayor parte provienen de cesiones de la propia Delegación.

**Tabla 1.- Ejecuciones hipotecarias presentadas 2008-2010. CGPJ**

Año	2008	2009	2010	Incremento	Incremento
				2008-2009	2009-2010
Córdoba	735	1.049	1.240	43%	18%
Andalucía	11.458	17.774	17.913	55%	1%
España	58.686	93.319	93.636	59%	0%

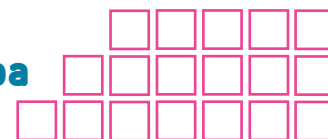
Fuente: Consejo General del Poder Judicial

**Tabla 2.- Estadísticas judiciales sobre litigios de arrendamientos de vivienda 2008-2010. INE**

AÑO	Sentencias sobre arrendamientos de vivienda	Según pronunciamiento			Según causa del Litigio				
		Estimando la demanda totalmente	Estimando la demanda parcialmente	Desestimando la demanda	Falta de pago de la renta o de la fianza	Denegación de prórroga	Resto de causas	Más de una causa	
Córdoba	2010	192	184	4	4	184	1	5	2
Córdoba	2009	223	203	13	7	209	1	11	2
Córdoba	2008	216	206	7	3	193	4	18	1
Andalucía	2010	2.736	2.585	78	73	2.599	25	106	6
Andalucía	2009	2.931	2.746	97	88	2.760	40	120	11
Andalucía	2008	3.171	2.981	76	114	2.880	65	198	28
España	2010	23.052	21.855	704	493	21.985	174	693	200
España	2009	23.293	21.900	760	633	21.965	279	866	183
España	2008	22.890	21.367	705	818	21.009	451	1.241	189

A título informativo, en las tablas siguientes podemos ver la evolución del parque público de vivienda protegida en Andalucía en general, y en el municipio de Córdoba en particular, durante el periodo 2008-2011. Es destacable que en la capital cordobesa EPSA promovió entre 2008-2009 tan sólo 54 nuevas viviendas sociales, no existiendo en 2010-2011 nuevas promociones de vivienda protegida pública en el municipio de Córdoba.

10. Estudio Sobre Necesidades de Vivienda en Córdoba. IESA-CSIC (E-0901)



**Tabla 3.-** Nº de Viviendas Protegidas con Calificación Provisional Concedida en Andalucía.

Año	Alquiler	Venta	Total
2008	2.906	11.296	14.202
2009	4.403	19.421	23.824
2010	3.536	5.207	8.743
2011			1.184
Total <sup>19</sup>	<b>10.845</b>	<b>35.924</b>	
2008-2011			<b>47.953</b>

**Tabla 4.-** Nº de Viviendas Protegidas con Calificación Provisional Concedida en el municipio de Córdoba.

Año	Alquiler	Venta	Total
2008	137	457	594
2009	234	817	1.051
2010	0	146	146
2011	0	0	0
2008-2011	<b>371</b>	<b>1.420</b>	<b>1.791</b>

**Tabla 5.-** Nº de Viviendas Protegidas con Calificación Provisional de promotoras públicas 2008-2009 en Concedida en el municipio de Córdoba.

Empresa pública	Alquiler	Venta	Total
EPSA	54	0	54
PROVICOSA	0	46	46
VIMCOSA	315	480	795
Total	<b>369</b>	<b>526</b>	<b>895</b>

**Fuente:** Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012. Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Andalucía. Elaboración Propia.

Es evidente que el stock de vivienda de promoción pública es insuficiente y que los grandes perjudicados son siempre los perceptores de rentas más bajas. El Pacto Andaluz por la Vivienda prevé la ejecución de 300.000 viviendas protegidas en el periodo 2008-2017, tanto en venta como en alquiler, de las cuales tan solo 10.000 serán destinadas a personas con ingresos inferiores al IPREM y otras 10.000 a alojamientos en alquiler para personas que no puedan acceder por su nivel de ingresos y demás circunstancias personales y familiares a una vivienda.

A pesar del principio rector instituido en nuestro Estatuto de Autonomía de promoción del acceso de los colectivos más necesitados a viviendas protegidas, de 300.000 viviendas previstas 280.000 irán destinadas a las rentas superiores y tan solo 20.000, contando con los alojamientos que no son propiamente vivienda, son destinadas para personas con riesgo de exclusión social.

En el citado informe de 2008 del Relator Especial sobre la vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado se hace una acertada observación al respecto<sup>12</sup>:

“Las viviendas subvencionadas de alquiler son escasas y no satisfacen las necesidades inmediatas ni futuras de la población. A principios del decenio del 2000, representaban apenas el 6,3% de todas las residencias, en comparación con la media europea del 13,7%, en tanto que el número de viviendas económicas de alquiler representaba apenas

11. Para el año 2011, a nivel de Andalucía no disponemos de la desagregación de alquiler y venta, por lo que el total de viviendas en alquiler y el total de viviendas en venta, son datos del periodo 2008-2010.

12. “Informe del Relator Especial sobre una vivienda adecuada...” cit.



el 35,4% de los hogares pobres, frente al 72,8%, que es la media europea. Prácticamente la totalidad de la oferta de viviendas económicas se encuentran en el sector privado, y solamente el 2% de las viviendas se clasifican en la categoría de vivienda pública. Además, los precios de la vivienda pública, a pesar de ser más bajos que en el mercado privado, tienden a ser demasiado altos para los segmentos de ingresos más bajos de la población.”

### II.B.3) Adjudicación

En este punto encontramos grandes discrepancias entre la realidad y la legalidad, tal como se desprende del análisis jurídico sobre el proceso de adjudicación de viviendas sociales en Córdoba que desarrollamos a continuación.

Previamente a la redacción del presente informe, todas las cuestiones aquí planteadas han sido objeto de consulta a las siguientes instituciones:

- INFO.VIVIENDA. Servicio de atención al ciudadano en dependencia directa de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía. La contestación se limita a decir que no gestiona ni tramita estas ayudas.
- CONSEJERIA DE FOMENTO Y VIVIENDA DE LA JUNTA DE ANDALUCIA. Ha sido contestada por la Directora General de Vivienda.
- DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA EN CÓRDOBA. No se ha recibido por el momento contestación.
- EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CORDOBA. Ha remitido nuestras consultas a VIMCORSa evadiendo contestar preguntas que le competen, como todas aquellas sobre los preceptivos informes de Servicios Sociales Municipales.
- VIMCORSa. Han sido contestadas las cuestiones dirigidas a esta sociedad municipal y algunas de las dirigidas al Excmo. Ayuntamiento por parte del Gerente de la empresa.
- EPSA. Han sido contestadas nuestras cuestiones por parte del Director de la empresa.

Se reproducen en el Anexo I todos los escritos recibidos por la APDHA.

#### a) Competencia

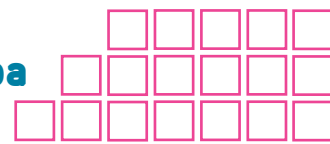
La iniciativa en la resolución de todas las cuestiones relacionadas con las Viviendas de Promoción Pública para la Integración Social en la ciudad de Córdoba es ejercida por EPSA, incluidas las adjudicaciones.

Si bien la Empresa Pública justifica su competencia en la cesión de patrimonio efectuada a su favor mediante el Decreto 258/2002, la subrogación en las facultades de gestión y administración le convierte en promotor, lo que no conlleva necesariamente la facultad discrecional de adjudicación.

No obstante, y escudándose en el vacío legal que produjo la derogación del Decreto 413/1990, emitió bajo su propio proceder la Resolución de 14 de abril de 2004, por la que se dictan criterios de aplicación en materia de segundas adjudicaciones, permutas y traslados de viviendas de protección oficial del parque público de viviendas de EPSA. Una resolución que no tiene el rango legal exigible para estas materias, ya que no es más que una directriz procedimental interna de la empresa.

En todo caso, no se entretiene en dilucidar quién o qué departamento de la empresa es el más adecuado para examinar las solicitudes y decidir sobre las adjudicaciones, así que se limita a decidir que la competencia la tiene el director, quien podrá delegar en el órgano que desee.





Así, los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia, que proclama toda la legislación aplicable como el eje central por el que han de regirse las adjudicaciones de vivienda de promoción pública, brillan por su ausencia cuando de los colectivos más vulnerables se trata.

Es más, la Ley 13/2005 en su art. 3.4 permite la excepción exclusivamente al principio de concurrencia en aquellas promociones en las que por su propia naturaleza no pueda existir, ejemplarizando con las viviendas para la integración social, en los términos que se determinen reglamentariamente. A este precepto hemos de hacerle dos observaciones. La primera es que es una excepción a uno solo de los principios rectores, que obedece a una cuestión de necesidad, y no un cajón de sastre para vulnerarlos sistemáticamente todos. La segunda es que efectivamente reglamentariamente están recogidas las excepciones a las que se refiere. A ello haremos referencia en breve.

Pero empecemos a analizar la competencia desde la norma jerárquicamente superior, la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, que en su artículo 7 dice:

“En el marco del régimen jurídico establecido por la Comunidad Autónoma para cada tipo de vivienda protegida, los ayuntamientos fijarán, de acuerdo con los criterios generales establecidos por la Consejería competente en materia de vivienda, el procedimiento para la adjudicación de las mismas a las personas solicitantes que reúnan los requisitos exigidos, pudiendo establecer criterios de preferencia específicos, con respeto en todo caso a los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia”.

Y el artículo 16 instituye los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, en adelante RPMDVP, como instrumento básico para la determinación de las personas solicitantes de vivienda, y que dependerán de los municipios.

Al mismo tiempo, el Plan 2008/2012, al atender la cuestión de la selección de las personas destinatarias de los alojamientos y viviendas protegidas, indica que habrá de realizarse mediante el RPMDVP, respetando los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia, y termina diciendo que cada ayuntamiento determinará el sistema de adjudicación.

Ahora sí, una vez que la ley ha despejado toda duda de que la competencia para adjudicar la ostentan los ayuntamientos a través de los correspondientes RPMDVP, analizamos el Decreto 1/2012 de 10 de enero por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma y sus excepciones.

En primer lugar, señalar que la finalidad de los RPMDVP, aparte de proporcionar información, es seleccionar las personas demandantes para la adjudicación de viviendas protegidas (art. 1.2.b) del Reglamento RPMDVP).

En cuestión de competencia se prevé la posibilidad de que la gestión y administración de los RPMDVP no se lleve a cabo por los propios ayuntamientos, para lo cual las bases reguladoras recogerán la asignación de competencias a favor del ente instrumental que corresponda, art. 2.4 Reglamento RPMDVP. Este es el caso del municipio de Córdoba. En las bases reguladoras del RPMDVP, de octubre de 2009, se cede la gestión del mismo a la Empresa Viviendas Municipales de Córdoba S.A., VIMCORSA (art. 2.3), aunque no deja de corresponder al Ayuntamiento la responsabilidad del registro en el ámbito de sus competencias (art. 3.1).

En este punto es digna de reproducirse literalmente la argumentación esgrimida por VIMCORSA para eximirse de las adjudicaciones de Viviendas para la Integración Social:

“Quinto.- En cuanto al Reglamento de Viviendas Protegidas, tal y como anunciamos anteriormente, regula una serie de excepciones a la necesidad de adjudicación a través del Registro de Demandantes en su art. 13, que establece textualmente:

“Art. 13. Excepciones a la obligación de adjudicación mediante el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

1...





a)...

b) La adjudicación de viviendas y alojamientos a unidades familiares en riesgo de exclusión social cuando se justifique su carácter de urgencia por los servicios sociales del Ayuntamiento”.”

Sin embargo, creo necesario completarla con el ordinal segundo del mismo artículo:

“2. Estas excepciones deberán ser autorizadas, en cada caso, por la persona titular del correspondiente Registro y comunicadas a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente”.

Ciertamente de forma excepcional, caso por caso, justificando el carácter de urgencia por los servicios sociales del ayuntamiento, mediante autorización expresa del titular del registro y comunicación a la Delegación Provincial, y siempre que se respeten los principios de igualdad, publicidad y transparencia, se podrá proceder a la adjudicación por otro medio que no sea el RPMDVP. Pero no se trata de una excepción genérica de un programa completo de viviendas de promoción pública como pretenden hacernos pensar, es una excepción al caso concreto que no puede ni mucho menos generalizarse para eludir responsabilidades.

Otro argumento que se ha esgrimido ante esta asociación es que no es obligatorio inscribirse en el RPMDVP para estas promociones por tratarse de viviendas en segunda adjudicación. Toda polémica queda zanjada mediante el art. 9 del Reglamento RPMDVP al incluir expresamente entre los casos en los que la adjudicación se realizará mediante los registros las segundas o posteriores cesiones en caso de promociones de alquiler.

## b) Procedimiento

Si ya hemos puesto en entredicho la competencia de EPSA para la adjudicación de Viviendas para la Integración Social, el procedimiento no es menos discutible.

Las solicitudes se presentan en la Gerencia Provincial de EPSA, una por solicitante y año, disponiendo de un modelo estandarizado al efecto que reproducimos en el Anexo II. Se requiere cuantiosa documentación personal de carácter sensible, pero no hace mención al requisito de estar inscritos en el correspondiente RPMDVP tal y como impone el art. 5 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda para el ejercicio del derecho de acceso a la vivienda protegida.

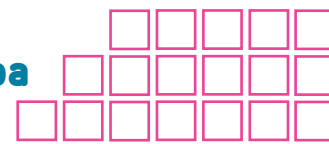
Y este es todo el procedimiento conocido.

La APDHA considera que este procedimiento puede ser objeto de diversas objeciones. Empezando por la falta de información al ciudadano. Una vez que la solicitud ha sido entregada no obtienen respuesta por parte de la Administración, o, en el mejor de los casos, reciben una respuesta estereotipada e insatisfactoria que se limita a decir que en este momento no hay viviendas disponibles, podemos ver un modelo en el Anexo II.

Esta comunicación no satisface porque no obedece a la verdad. La media de tiempo transcurrido desde la primera solicitud de vivienda es de casi 3 años y en el transcurso de ese tiempo los solicitantes han visto como se han ido concediendo viviendas a otras familias, son barrios pequeños con extensos lazos familiares. No obstante, volvemos a afirmar que esta es la excepción y la regla el silencio.

A este respecto se ha pronunciado el Defensor del Pueblo Andaluz, quien, tras haber recibido numerosas quejas asesoradas por la APDHA sobre estas cuestiones, inició una queja de oficio (ambos documentos se encuentran en el Anexo II). La primera sugerencia que efectúa a EPSA es reforzar los mecanismos de información a la ciudadanía para garantizar el derecho a una información veraz y clara, con una atención especial y una información singularizada a las personas en riesgo de exclusión social.

Las sugerencias dos y tres del informe del Defensor invitan a EPSA a elaborar un protocolo que regule el procedimiento a seguir para la tramitación de solicitudes de vivienda. Esto no sería necesario si se ajustara a la legalidad, puesto que el Reglamento de RPMDVP regula detalladamente dicho procedimiento. Aun así, compartimos plenamente su preocupación, pues durante años se han estado adjudicando estas viviendas de un modo oscuro y arbitrario.



Es ya una demanda histórica de la APDHA la elaboración de un baremo o sistema objetivo para calificar las solicitudes y proceder a las adjudicaciones de una forma transparente y justa. En este momento no existe ninguna razón pública de por qué unas solicitudes son cursadas y acceden a una vivienda y otras se quedan en el cajón durante años.

La empresa pública contesta a esta cuestión diciendo que las adjudicaciones se han ido realizando a propuesta del Ayuntamiento en virtud de sus Servicios Sociales Comunitarios. Llegando así a otro punto oscuro del procedimiento: los informes sociales que no se realizan.

La comprobación y prueba de los datos en la práctica recae sobre el solicitante, al exigirle desde la propia EPSA que aporte un informe social acreditativo de las circunstancias alegadas en la solicitud. El problema surge cuando el solicitante se dirige a los correspondientes Servicios Sociales Municipales y éstos le informan de que solamente emiten este tipo de informes a solicitud de una administración pública. El resultado de esta incongruencia es que se deja al ciudadano completamente desprotegido.

A este respecto, la Ley 1/2010 establece que las posibles personas beneficiarias de este tipo de viviendas deberán acreditarse como tales a través de los correspondientes servicios sociales de los ayuntamientos (art. 7.3), y así viene a ratificarlo la Consejería de Fomento y Vivienda en su contestación a nuestras cuestiones. Pero es más, la propia resolución en la que EPSA se apoya para dar trámite a las solicitudes dice textualmente: “Estas propuestas deberán estar motivadas en un informe social y económico de la familia, donde se indique la necesidad de vivienda y su justificación socioeconómica que posibilite su integración social en los grupos de viviendas, así como otras consideraciones de interés público”, sin embargo, nos refieren los usuarios de nuestra asesoría jurídica que la trabajadora social de EPSA no recibe a ningún solicitante, destinando su trabajo exclusivamente a fiscalizar a las familias que ya son beneficiarias de una vivienda.

Una vez expuesta la realidad que se está llevando a cabo realizaremos a un breve análisis de lo que debería de ser el proceder de las administraciones. En primer lugar es requisito el estar inscrito en el correspondiente RPMDVP (art. 5 Ley 1/2010) cumpliendo los requisitos establecidos en los arts. 3, 5, 6 y 7 del 6 Rto. RPMDVP. Considerando éste el momento idóneo en el que debe realizarse un informe que acredite a las personas destinatarias de viviendas para la integración social, art. 7.6 Rto. RPMDVP y 7.3 Ley 1/2010.

Evacuado este trámite de registro, el reglamento permite que se opte por uno de los sistemas de selección contemplados en su art. 10: baremación, sorteo y antigüedad en la inscripción. No se trata de una lista cerrada, pero para establecer otro orden de selección éste ha de estar descrito en las bases reguladoras y tiene que respetar los principios de igualdad, publicidad, concurrencia y transparencia.

En el caso del RPMDVP de Córdoba las bases reguladoras del mismo se ajustan perfectamente a la legalidad, escogiendo el sistema de baremación por entender que es el más equilibrado y justo. El baremo publicado mediante anexo es convenientemente completo y su adaptación a las familias en exclusión social no debería revestir grandes cambios.

El procedimiento de adjudicación viene expresado en el art. 11 Rto. RPMDVP. El titular de las viviendas, el verdadero papel de EPSA, solicitará la relación de demandantes que se ajusten a la promoción determinada y el registro presentará una lista priorizada seleccionada conforme al sistema designado en las bases, incluyendo suplentes. Acto seguido se notificará a la persona destinataria y a la Consejería para que se proceda a realizar el arrendamiento.

Este proceso se lleva a cabo con el resto de programas de promoción pública sin grandes inconvenientes, es por lo que no se alcanza a entender que los colectivos más necesitados y que, en teoría, mayor protección merecen sean tratados de manera diferente y con menores garantías.

## II.B.4) El arrendamiento

El arrendamiento de viviendas de promoción pública está sometido a la legislación autonómica en esta materia a la que ya hemos hecho referencia y, concretamente, al Capítulo II del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Además, en lo no dispuesto en el mismo o en la Ley 13/2005, acudiremos a la Orden de 26 de



enero de 2010, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, al Decreto 416/1990 y supletoriamente la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Los contratantes son el adjudicatario y el promotor, pero por ser viviendas de promoción pública tienen que adquirir el visado de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda. Este trámite no es más que una verificación de que, tanto el contrato como el arrendatario, cumplen con los requisitos exigidos para este tipo de arrendamiento.

El contrato debe incluir, además de la descripción de la finca de la que es objeto, la renta inicial calculada conforme se determine para cada programa en el vigente Plan de Vivienda, la obligación de fijar en la vivienda la residencia habitual y permanente y la prohibición de subarriendo parcial o total de la vivienda.

Una vez formalizado el contrato la entidad promotora tiene la obligación de entregar la vivienda en el plazo máximo de tres meses y la persona destinataria de ocuparla en igual plazo a contar desde la entrega.

La renta será abonada en mensualidades anticipadas y se ingresará una mensualidad en concepto de fianza al formalizarse el arrendamiento. Los gastos derivados de los servicios de suministros y de la comunidad de vecinos correrán a cargo del arrendatario, que se compromete a mantener la vivienda y zonas comunes en buen estado de conservación, prohibiéndose expresamente la realización de obras sin autorización.

Como la titularidad de las viviendas corresponde a EPSA, ésta será la encargada de resolver la mayor parte de las situaciones sobrevenidas durante la vigencia del contrato, con algunas salvedades. Con respecto a los problemas de gestión cotidiana, este sistema no presenta grandes inconvenientes, al ser la entidad más cercana al usuario y a la vivienda. Pero en lo que atañe al mantenimiento estructural, si que se revela como realmente insuficiente, siendo prueba de ello el lamentable estado de conservación de gran parte del parque público de viviendas.

Las incidencias que puedan suponer una modificación sustancial de las condiciones contractuales se resolverán mediante el oportuno procedimiento administrativo. Entre ellas destacan las subrogaciones y permutas, que constituyen el 13% de los expedientes examinados por la APDHA para el presente estudio.

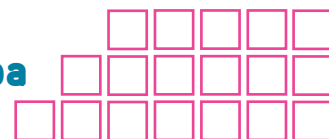
Las subrogaciones suponen un cambio en la titularidad del contrato por muerte del titular inicial y se llevan a cabo bajo los requisitos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por remisión expresa del art. 10 del Decreto 416/1990, siempre que se cumplan los requisitos para ser adjudicatario de la misma.

Las permutas también suponen un cambio sustancial, pero en este caso sobre el objeto del contrato, es decir, sobre la vivienda. Se pueden solicitar por motivos laborales, aumento de la unidad familiar, necesidades de un miembro mayor de 65 años, ser algún miembro víctima de terrorismo o violencia de género y situaciones con incidencia en la familia como separaciones, fallecimiento o discapacidad. Son situaciones que necesitan una respuesta rápida, pero EPSA, que es quien está ejerciendo de hecho la competencia, actúa con el mismo talante que con las solicitudes, es decir, sin dar una respuesta ni afirmativa ni negativa.

Las condiciones y requisitos de las permutas se ajustarán a lo dispuesto en el Capítulo IV del Reglamento de Viviendas Protegidas sobre segundas o posteriores transmisiones, indicando el art 33.bis que la competencia la ostenta la Delegación Provincial correspondiente o, en el caso de que se trate de permutas entre viviendas situadas en diferentes provincias, la Dirección General, criterio compartido con la Directora de Vivienda<sup>13</sup>.

Sin embargo, en el caso de las subrogaciones la legislación no aclara qué órgano o institución será la competente para resolver sobre su procedencia. El Plan 2008/2012 remite esta cuestión a la posterior orden de desarrollo, pero la señalada Orden de 26 de enero de 2010 guarda silencio sobre este particular. Por nuestra parte consideramos conveniente que se utilice por analogía el mismo cauce empleado para las permutas, pues al fin y al cabo continúa siendo un cambio sustancial y una segunda o posterior transmisión.

-----  
13. Respuesta a consulta formulada por APDHA (VER DOCUMENTO Nº 1 ANEXO DOCUMENTAL)



Es frecuente que pese sobre la vivienda social objeto de permuta/subrogación una deuda por impago de rentas de los anteriores titulares, pretendiendo la administración trasladar la deuda al nuevo titular. De esta manera, y para asegurar el pago, se le pide al interesado que la liquide antes de hacer efectiva la permuta o la subrogación. La deuda promedio de los casos de este perfil analizados en el estudio es de unos 666,32 euros, pero en ocasiones la cuantía de la cantidad pendiente es muy superior, en gran medida por la dejadez de la Administración a la hora de regularizar estas situaciones, siendo inasumible para una persona con una renta inferior al IPREM afrontar esta deuda en un solo pago, tal como se le suele reclamar.

## II.C) Desahucios administrativos

La figura del desahucio administrativo es totalmente incoherente con la obligación de los poderes públicos de hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a una vivienda digna. Sin embargo es una triste realidad que precisamente en estos tiempos de crisis ha cobrado mayor dureza.

Los casos de desahucio suman un total de 40 expedientes de la asesoría jurídica de la Delegación de Córdoba de la APDHA entre 2010 y 2011, lo que representa un 24,4% del total de expedientes relacionados con vivienda. Es una tasa alta, si consideramos que son 40 familias marginadas entre las marginadas, pues cumpliendo los parámetros para ser titulares de viviendas sociales, que no hacen otra cosa que describir una situación de exclusión social, se les pretende expulsar de las mismas.

Las tres principales causas de desahucio administrativo son:

- Falta de pago de las rentas.
- Falta de título o desahucio por precario.
- No destinar la vivienda a residencia habitual.

La de mayor incidencia es la primera, los desahucios por falta de pago. En los casos que tenemos contabilizada la cantidad adeudada, la deuda media sería de 3.313,38 euros. Tal como señalamos, a nuestro juicio que las deudas asciendan a cantidades tan elevadas responde en gran parte a la dejadez de la Administración tanto en la gestión de estas viviendas como en la intervención social con las familias en situación de exclusión que residen en ellas. Teniendo en cuenta que la cuantía reducida de las rentas de estas viviendas, se constata el largo periodo de tiempo transcurrido hasta alcanzar esos 3.000€ donde no ha existido una labor socioeducativa con los titulares de la vivienda encaminada a la regularización de los pagos. En todo caso, y sin negar la evidente obligación de los adjudicatarios de afrontar las rentas derivadas del arrendamiento, consideremos que no está justificado que precisamente en el actual contexto de crisis social y económica, la Administración pretenda el cobro íntegro de las deudas bajo la amenaza del desahucio.

No obstante, también hemos sido testigos de cómo se han incoado expedientes de desahucio cuando la cantidad adeudada no llega a los 300,00 euros. Es decir, en estos casos la figura jurídica del desahucio se está utilizando como primera opción y no como último recurso, entendemos que con el fin de atemorizar con un futuro desalojo de la vivienda y con el sólo objetivo de que no se acumule la deuda debida. No nos parece proporcionada la utilización de esta herramienta cuando existen otros medios en Derecho para el simple requerimiento de pago de las deudas. Tenemos que tener en cuenta que son graves los efectos que producen en una familia el inicio de un expediente de desahucio, ya que se imaginan en un plazo muy corto de tiempo subsistiendo y malviviendo en la calle en absoluto desamparo. Ello genera que se produzcan conflictos de convivencia familiar y situaciones de fuerte estrés psicológico.

Todo el procedimiento administrativo de desahucio viene regulado en los arts. 15 y 16 de la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda y el Suelo en Andalucía. Desde el momento de incoación del expediente, además del pago íntegro del importe debido en tan solo 15 días, se exige un recargo del 10% por cada vez que se haya iniciado un procedimiento (art. 16 Ley 13/2005). La mayor parte de los impagos se producen por falta de recursos y no de voluntad, pero la Administración no permite el fraccionamiento o aplazamiento de las cantidades para que tengan posibilidades de



hacerles frente, sin tener en cuenta las circunstancias sociales, laborales y económicas de la familia. Se reitera en la normativa vigente en materia de vivienda la aspiración de adecuar la renta a las posibilidades económicas reales de la familia, de esta manera el art. 6 Ley andaluza 1/2010 determina que el pago de la renta no represente más de la cuarta parte de los ingresos familiares si se trata de acceso en régimen de alquiler. Consideremos que un criterio análogo debería aplicarse a la hora de valorar la solicitud de un plan de pagos en el contexto de un procedimiento de desahucio administrativo.

También valoramos como inadmisibles la exigencia de la liquidación de la deuda para admitir a trámite un Recurso de Alzada en este tipo de procedimientos, situación que hemos detectado en los últimos expedientes de desahucio por impago en los que hemos intervenido desde la APDHA. A nuestro juicio, en estos casos no sólo se pone en cuestión el derecho a la vivienda, sino que también se vulnera el derecho a la tutela judicial efectiva. Ya que el acceso a la jurisdicción contencioso-administrativa tiene como requisito previo el agotamiento de la vía administrativa, la exigencia de una condición imposible de cumplir para dicho agotamiento, como es el pago inmediato de una cantidad considerable a una persona sin ningún tipo de recurso económico, negaría materialmente el acceso a los tribunales de justicia, derecho fundamental reconocido por el art. 24 de nuestra Constitución.

En cuanto a los desahucios por precario, es decir, por no ser titulares de la vivienda, hay actualmente incoados 22 expedientes según los datos proporcionados por EPSA. Las familias que recurren a esta alternativa son aquellas menos afortunadas que no tienen otra alternativa para cubrir sus necesidades de vivienda, bien por falta de familiares o bien porque en las viviendas de éstos se vive ya una situación de hacinamiento que impide cualquier posibilidad de acogida.

En todos los casos que conocemos se trata de solicitantes de vivienda social que, tras años de espera sin respuesta oficial, no les ha quedado otra salida. Esta situación representa un obstáculo añadido de cara a un posible acceso futuro a una vivienda social por vías regulares, ya que la Administración suele señalar de una manera informal y verbal a algunos solicitantes de vivienda social como causa de exclusión automática de los procesos de adjudicación el hecho de haber procedido a una ocupación irregular. Sobre este extremo hubo recientemente gran polémica en la provincia de Málaga<sup>14</sup>; el Ayuntamiento de Archidona denegó el acceso a una vivienda social a una persona a causa de su situación de ocupación irregular; el asunto se zanjó al considerar el Defensor del Pueblo Andaluz que el proceder no era ajustado a Derecho por la grave indefensión que suponía.

Sin embargo, como hemos señalado, en la realidad se trata de una práctica generalizada en nuestra ciudad que EPSA, con la discrecionalidad procedimental con la que actúa, no concede vivienda a familias han estado en esa situación irregular. Incluso en algún caso EPSA ha conseguido la entrega voluntaria de la vivienda ocupada sin título bajo la promesa de una próxima adjudicación a los poseedores en precario, adjudicación que tras una larga espera en peores condiciones que las que se tenían no ha llegado.

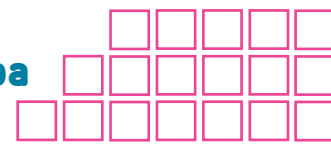
No se trata de hacer una alegoría a la falta de pago o a la ocupación irregular, si no plantear el desahucio como última opción y siempre que por parte de la Administración se disponga de una alternativa para estas familias, como podrían ser los alojamientos protegidos que se prevén y no se utilizan.

La tercera causa de desahucio a la que hemos hecho referencia es la falta de ocupación de la vivienda, o no destinarla a residencia habitual y permanente. Ciertamente hay un gran número de viviendas vacías en las que sus titulares no han renunciado o no han comunicado la situación. Es lógico pensar que se les deba dar uso. Sin embargo, hay que actuar con cierta cautela, cerciorándose de que la persona arrendataria tiene otro domicilio y no que simplemente no se encontraba en casa cuando el trabajador social visitó el inmueble.

Constatamos que a las personas titulares de una vivienda social que ingresan en un centro penitenciario para cumplir una pena privativa de libertad se les incoa un procedimiento de desahucio por no destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente. Obviamente, no pueden hacer uso de su vivienda estando ingresados en un centro penitenciario. Esta

14. Resolución del Defensor del Pueblo Andaluz formulada en la queja 10/1653 dirigida a Ayuntamiento de Archidona (Málaga). Relativa a: Inadmisión de solicitud de adjudicación de vivienda de promoción pública por ocupación violenta de otra vivienda de estas características.

<http://www.defensordelpuebloandaluz.es/content/inadmisi%C3%B3n-de-solicitud-de-adjudicaci%C3%B3n-de-vivienda-de-promoci%C3%B3n-p%C3%BAblica-por-ocupaci%C3%B3n-viole>



situación provoca que cuando salen de prisión se encuentren en el más absoluto desamparo sin tener una vivienda donde residir y donde empezar una nueva vida lo cual vulnera su derecho constitucionalmente consagrado en el artículo 25 CE a la reeducación y reinserción social.

## III. ESTUDIO DE CAMPO

El estudio realizado por la APDHA ha sido posible gracias al trabajo que se lleva a cabo en el servicio de orientación jurídica que se presta en la Delegación de Córdoba. En este programa letrados en ejercicio asesoran sobre materias de muy diversa naturaleza a personas que, por su situación de exclusión, no tienen acceso a un abogado hasta que el asunto sea contencioso y entre en juego la extraordinaria labor del Turno de Oficio.

En la primera toma de contacto con el usuario se abre el expediente y se recogen una serie de datos o ítems que nos permiten tomar conocimiento científico de las realidades que plasmamos en este informe.

El estudio de campo realizado lo hemos acotado a los años 2010 y 2011, margen temporal en el que la procedencia de las personas que han acudido a nuestra asesoría ha sido:

**Tabla 6.-** Distribución por distritos de habitantes y casos llevados por APDHA.

Distrito	Habitantes 2009 <sup>15</sup>	tasa	casos totales	casos vivienda	tasa totales	tasa vivienda
Levante	53.134	16%	6	3	2%	2%
Centro	49.127	15%	7	4	2%	2%
Poniente-Sur	42.715	13%	1		0%	0%
Norte-Sierra	38.570	12%	2	1	1%	1%
Sur	36.939	11%	16	12	4%	7%
Noroeste	35.236	11%	269	141	75%	82%
Sureste	30.645	9%	2	1	1%	1%
Periurbano Oeste-Sierra	18.373	6%	1		0%	0%
Poniente-Norte	13.457	4%	9	3	3%	2%
Periurbano Este-Campiña	10.789	3%	4	1	1%	1%
desconocido			26	4	7%	2%
Provincia			14	3	4%	2%
<b>Total</b>	<b>328.985</b>		<b>357</b>	<b>173</b>		

En un primer análisis, se visualiza que el 20% de la población concentra el 80% de los casos que han llegado a la APDHA. Del distrito Noroeste, 260 casos están concentrados en el Barrio de las Moreras, y del Distrito Sur, 10 casos del Polígono Guadalquivir y 5 casos del Sector Sur.

La desproporción existente entre los casos atendidos procedentes de la zona de Moreras respecto a los otros barrios de Córdoba con especiales dificultades socioeconómicas (especialmente Palmeras y Guadalquivir) obedece a que nuestra sede está situada en Moreras, y por tanto tenemos una intervención más amplia en la zona, y también a que en esta barriada se concentra el mayor porcentaje de viviendas de carácter social. No obstante hemos tratado casos en todos los distritos, y podemos considerar la totalidad del área metropolitana de Córdoba como área de influencia de APDHA.

15. [www.co](http://www.co)





En cuanto a las materias que motivaban las consultas en la asesoría se puede distinguir:

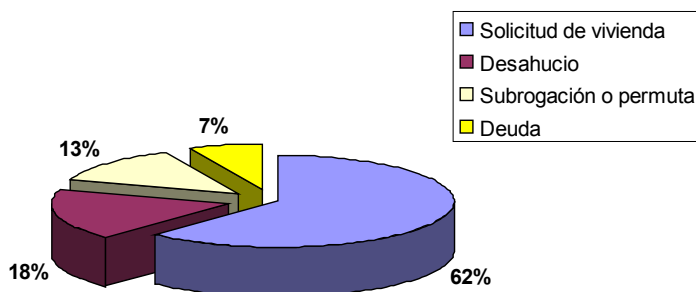
**Tabla 7.-Casos tratados y expedientes abiertos por APDH Córdoba en 2010 y 2011**

Tipo de caso	casos	Abierto expediente	Tasa
Vivienda	173	170	50,1%
Económicos	71	65	19,2%
Penales	39	35	10,3%
Laboral	15	13	3,8%
Migración-Extranjería	13	13	3,8%
Familia	6	6	1,8%
Dependencia	5	4	1,2%
<b>Otros</b>	<b>35</b>	<b>33</b>	<b>9,7%</b>
<b>Total</b>	<b>357</b>	<b>339</b>	

Como se puede comprobar, los asuntos relacionados con vivienda dieron lugar a la apertura de 170 expedientes, los cuales representaron un 50,1% de los expedientes abiertos en el periodo 2010-2011.

Dentro de las personas que acudieron a la asesoría con problemas vinculados con la vivienda, el colectivo más numeroso es el de los solicitantes de vivienda social, que ascienden a 102 familias, lo que representa el 62,2% de los expedientes.

**Motivo principal de Expte. Vivienda APDH 2010-2011**

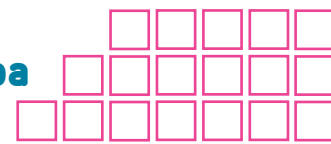


### III.A) Unidad familiar

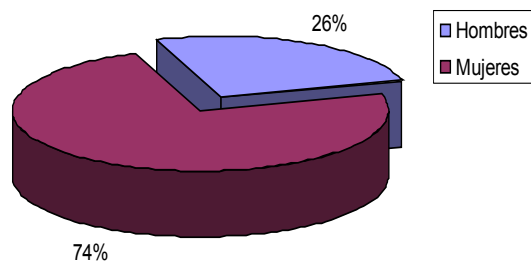
Entre los 173 casos sobre vivienda, se identifican 164 unidades familiares, por lo que nos ceñimos a estos 164 casos en este apartado.

De estos 164 expedientes, 121 se abren a nombre de una mujer, lo que representa el 73,8%. Para valorar este dato en plenitud nos apoyamos de la tabla 8, a partir de la cual, podemos comprobar que al menos la mitad de las mujeres a las que se le abre expediente de vivienda tiene pareja, y lo mismo sucede con el hombre.





**Aperturas de expedientes sobre vivienda por género 2010-2011**



Podemos concluir, que si bien la mujer tiene una exposición mayor al riesgo en materia de vivienda, y/o es la que canaliza las necesidades familiares, es un problema que afecta a la unidad familiar sin distinción de género.

**Tabla 8.- Situación de pareja de los 164 expedientes.**

	Hombres	Mujeres
Casado/a	8	20
Pareja de hecho	10	36
Soltero/a	9	33
Divorciado/a	1	3
Viudo/a	0	4
Situación desconocida	15	25

En muchos casos las parejas no están formalmente inscritas en ningún registro o no ha habido matrimonio válido desde el punto de vista jurídico. Sin embargo, se trata de verdaderas unidades familiares aceptadas por la comunidad, incluso se producen numerosos “casamientos” de acuerdo a determinados usos y costumbres culturales que no tienen reflejo en el Registro Civil. Esta circunstancia parece no ser ajena a la Junta de Andalucía y por eso se crean las “unidades de convivencia” (art. 4 Reglamento RPMDVP), que son tratadas de igual manera que las unidades familiares reguladas y permiten que todas las personas mayores de edad que formen la unidad de convivencia puedan ser titulares del contrato de arrendamiento.

**Tabla 10.- Expedientes de vivienda por hijos**

Nº de hijos	Casos	Tasa
0	22	17%
1	38	30%
2	41	32%
3	17	13%
4	5	4%
5	3	2%
6	2	2%
Desconocido	36	

De los 128 casos que disponemos información sobre el número de hijos, el 87% tiene uno o más hijos a su cargo. Y en un porcentaje significativo, 21%, se trata de familias numerosas, considerando tales las que se constituyen por 3 o más hijos.



**Tabla 11.- Expedientes de vivienda por edad**

	HOMBRE		MUJER		TOTAL	
	N	%	N	%	N	%
< 18	0	0	2	100	2	1.85
18-24	2	5.41	35	94.59	37	34.26
25-34	10	23.81	32	76.19	42	38.89
35-44	2	14.29	12	85.71	14	12.96
45-54	4	50	4	50	8	7.41
55-64	0	0	4	100	4	3.70
> 65	0	0	1	100	1	0.93

A los efectos del Plan de Vivienda (art. 3.3) se considera joven a la persona menor de 35 años, siendo esta ratio de edad con mucho la mayoritaria, un 75%, de los casos estudiados.

Se observa que en la mayor parte de los casos se trata de unidades familiares compuestas por parejas jóvenes, con hijos a su cargo, en muchos casos constituyendo familia numerosa, y sin un hogar donde poder desarrollar la vida familiar.

También encontramos situaciones excepcionales que merecen una especial protección. Como son los casos de violencia doméstica, 6 expedientes, las familias monoparentales, 33 expedientes, o en las que algún miembro de la unidad familiar tiene algún tipo de minusvalía o dependencia, en el 29% de los casos.

**Tabla 12.- Expedientes de vivienda por minusvalía**

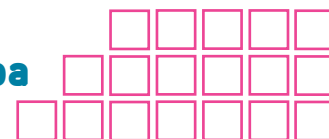
Tiene algún grado de minusvalía	Casos	Tasa
No	97	71%
Sí	40	29%
Desconocido	27	

### III.B) Situación económico-laboral

El panorama que nos encontramos al analizar esta variable es estremecedor. El desempleo es generalizado, un 87%. De los 112 casos en los que ningún miembro de la unidad familiar en edad de trabajar cuenta con un empleo, en el 19% alguno de sus miembros ejerce algún tipo de actividad informal para el sostenimiento de las cargas familiares. Suelen ser actividades tales como la venta ambulante, la chatarra o la limpieza por horas, con ingresos variables que cada vez son más difíciles de obtener por imperativo de una legalidad crecientemente restrictiva<sup>16</sup>. El 57% recibe algún tipo de prestación o ayuda social que, a excepción de la prestación por desempleo, no suelen ser superiores a los 426 Euros. Si el umbral de la pobreza<sup>17</sup> para el ámbito temporal de nuestro informe estuvo fijado alrededor de los 7.800 € anuales, teniendo en cuenta que en el 92% de las solicitudes de vivienda analizadas la unidad familiar está compuesta por más de un miembro, estamos hablando de pobreza extrema en todos sus sentidos. Pero ¿y qué ocurre con el 24% que no percibe ningún tipo de ingreso?

16. La aprobación en el mes de julio de 2011 de la Ley estatal 22/2011, de residuos y suelos contaminados, a la que ya se le ha unido el reglamento andaluz sobre la materia, supone que la recogida informal de chatarra al por menor queda prohibida. Esta actividad constituye la única fuente de ingresos de muchas familias cordobesas en situación o en riesgo de exclusión, y ahora se ven privada de ella debido a la imposibilidad de cumplir con los requisitos determinados por la nueva normativa. Informe anual 2011, APDHA Delegación de Córdoba

17. Umbral de pobreza: es el 60% de la mediana de los ingresos de 2008 por unidad de consumo (escala OCDE modificada), tomando la distribución de personas. □



Ante estas situaciones económicas huelga decir que el acceso por sus propios medios a una vivienda del mercado libre es inalcanzable. El precio de la vivienda en propiedad para 2010 y 2011 estaba en una media de 1.343 €/m<sup>2</sup> y para el alquiler de 7,26€/m<sup>2</sup> mensuales. Es evidente que en estas realidades vulneran el derecho a una vivienda digna, pues los gastos no son soportables sin desatender otras necesidades básicas como comida, agua, luz, vestido, etc.

**Tabla 13.- Expedientes de vivienda por situación laboral**

Situación laboral del hogar	Casos	Tasa
Todos desempleados	112	87%
Alta en el empleo	16	12%
Jubilado/a	1	1%
Desconocido	36	

**Tabla 14.- Expedientes de vivienda por ayudas que reciben**

Ayudas en el hogar	Casos	Tasa
No recibe nada	27	24%
Ingresos variables	21	19%
PARO	8	7%
Ayuda desempleo/RAI	36	32%
Pensión no contributiva	13	12%
Otros (cruz roja, iglesia, caritas)	7	6%

A todo esto hay que sumar la ausencia de expectativas y la pérdida de futuro. De los 89 casos que disponemos información sobre la media de formación de los miembros del hogar, podemos observar que en el 70% de los hogares sus miembros no tienen una formación básica que le ayude al acceso del empleo.

**Tabla 15.- Expedientes de vivienda por situación formativa**

Tienen algo de formación	Casos	Tasa
Carecen de formación básica	62	70%
Tienen al menos formación básica	27	30%
Desconocido	75	

En el contexto de crisis económica en el que estamos inmersos, el empleo es el principal problema que sufren todos los sectores sociales. Así, en un mercado laboral con más de 5 millones de parados la competitividad es el valor central, los mecanismos de exclusión constituyen una regla de juego elemental. La competitividad es por naturaleza excluyente, por eso, mayores, personas en situación de calle, inmigrantes, gitanos, romaníes, personas con discapacidad, etc. fácilmente se convierten en excluidos<sup>18</sup>.

18. Carmen Bel Adell, Profesora Titular de Geografía Humana Universidad de Murcia



### III.C) Situación habitacional

En el análisis de este punto nos centraremos exclusivamente en las familias que están solicitando vivienda, el 62% de los expedientes examinados. Esta distinción obedece a una simple razón práctica, puesto que el resto de los expedientes examinados tratan sobre subrogaciones, permutas y desahucios, lo que implica que ya habitan en una vivienda social.

Es de tener en consideración que las familias solicitantes de vivienda ostentan esta condición durante años. La media que hemos extraído de nuestro estudio en la asesoría es de casi tres años de espera (2'7) cuando acuden a nosotros, que no quiere ello decir que ya hayan accedido a una vivienda. Nos hemos encontrado casos en los que llevan solicitando una vivienda social 14 años y ni si quiera han recibido una respuesta. Tal y como se puede observar del examen de esta cuestión, las situaciones son de urgencia e insostenibles en el tiempo.

**Tabla 16.- Situación de los solicitantes respecto a la vivienda cuando acuden a la asesoría jca. APDHA**

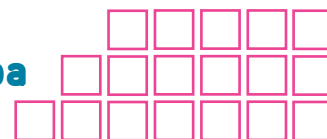
Acogidos por su familia	68	75%
Ocupación irregular	6	6.5%
Desahucio de viviendas de renta libre	16	17.5%
Otros	1	1%
Total	91	

#### **-FAMILIAS QUE RESIDEN “ACOGIDOS” EN VIVIENDAS DE LAS QUE NO SON TITULARES**

La mayoría opta por permanecer con sus familias, trasladándose la pareja y sus hijos a la vivienda de algún pariente de uno de los dos. El mayor problema que hemos observado ante esta práctica es el hacinamiento. Por lo general, las viviendas son también de carácter social, muchas compuestas por solo 2 habitaciones y no superando los 70 m2, y en ellas conviven entre 7 y 13 personas en cerca del 50% de los casos.

**Tabla 17.- Nº de personas que conviven en las “viviendas de acogida”**

Nº personas convivencia	Casos	Tasa
3	3	5%
4	6	10%
5	11	19%
6	13	22%
7	12	20%
8	4	7%
9	4	7%
10	4	7%
12	1	1.5%
13	1	1.5%



En ocasiones encontramos parejas que comienzan una vida en común con hijos pequeños a los que educar conviviendo todos en una misma habitación, e incluso compartiéndola con otros familiares, careciendo total y absolutamente de un mínimo de intimidad. Estas condiciones de vida vulneran el derecho fundamental de toda persona a la intimidad personal y familiar (art. 18.1 CE).

Otras veces las relaciones impuestas por la necesidad pueden llegar a ser muy conflictivas. En los colectivos de exclusión social nos encontramos con mayor incidencia realidades como enfermedades mentales, depresiones, toxicomanías, alcoholismos... sin un tratamiento adecuado. Situaciones todas éstas que hacen que los problemas de convivencia sean manifiestos, graves e insostenibles hasta el punto de llegar a abandonar la vivienda aun sin tener cualquier otra ayuda o recurso.

Como consecuencia de lo anterior, en algunos casos los padres se ven en la obligación de dejar a sus hijos con los abuelos para evitar que terminen pernoctando en la calle, en vehículos, infraviviendas... tal como hacen los progenitores<sup>19</sup>. De esta manera se dan situaciones de separación familiar que traen obvias consecuencias en el desarrollo de los niños que las sufren. Como se puede observar estas situaciones extremas entran en conflicto con otros derechos fundamentales, atacando con mayor crudeza a los derechos de la infancia reconocidos en la Convención ONU Derechos del Niño 1989.

## **-FAMILIAS QUE RESIDEN EN VIVIENDAS OCUPADAS O EN INFRAVIVIENDAS**

Los que no tienen la suerte de contar con redes familiares que les acojan o cuando las viviendas están tan masificadas que no cabe nadie más, la alternativa a la calle es la ocupación irregular por parte de la familia (menores incluidos) de viviendas, locales y garajes deshabitados. La problemática de estos contextos es doble. Por un lado, nos encontramos con el peso de la amenaza de desahucio a la que están continuamente expuestos. Por otro, las condiciones de higiene, salubridad y habitabilidad son lamentables.

En los casos de las familias que se encuentran en locales, o “agujeros” como los llaman, hay que tener en cuenta que estos inmuebles no están destinados a vivienda y carecen de infraestructuras tan esenciales como cocina, baños o incluso suelo, y que, además, al no tener título de posesión no se les permite dar de alta suministros. La falta de aislamiento contra los elementos, las goteras, humedades, la ausencia de higiene y hasta plagas de ratas o insectos, se acaban traduciendo en problemas para la salud e integridad física de sus ocupantes.

## **-FAMILIAS QUE VIVEN EN VIVIENDAS DEL MERCADO LIBRE BAJO PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO**

Una realidad que nos aborda hoy día son los desahucios. La tasa de paro aumenta y trae como consecuencia que personas que recibían unos ingresos escasos e irregulares dejen incluso de percibir estos, haciendo que sea imposible seguir pagando el préstamo hipotecario de su vivienda o la renta de la que tienen en alquiler. Esto da lugar a un tercer cupo de solicitantes de vivienda. Todas las familias que nos han llegado en esta situación tienen ya un procedimiento de desahucio iniciado judicialmente, algunos ya con fecha de lanzamiento, necesitando una solución urgente que nunca llega y acaban pasando a formar parte de uno de los grupos anteriores.

19. A todas estas dificultades que tienen que vencer diariamente para subsistir muchas familias empobrecidas se les añade la del miedo histórico a que la sus hijos sean declarados en desamparo y puesto bajo la tutela de los servicios de protección de menores. “El sistema de protección del menor: visión crítica de la APDHA” Junio 2006



## IV. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

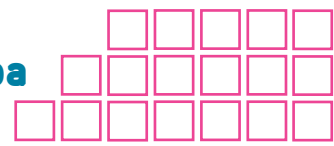
A juicio de la APDHA, del presente informe se desprende que las personas en situación de exclusión social de la ciudad de Córdoba no reciben por parte de las administraciones competentes una respuesta adecuada que facilite el ejercicio de su derecho de acceso a una vivienda. Y entendemos que esta afirmación es extensible al resto de Andalucía.

Consideramos que en el marco jurídico que regula el acceso a la vivienda de carácter social de promoción pública, en los procedimientos administrativos utilizados en su adjudicación o en la gestión del parque público de viviendas, entre otros, existen serias carencias que en muchas ocasiones determinan que las familias andaluzas más desfavorecidas no vean cubiertas sus necesidades de vivienda con un mínimo de dignidad.

En las siguientes líneas expondremos las principales conclusiones que se pueden extraer del informe y las propuestas de la APDHA encaminadas a mejorar el sistema de viviendas de carácter social en la ciudad de Córdoba en particular y en Andalucía en general.

### IV.1) Conclusiones

- Stock de vivienda pública totalmente insuficiente, y acentuadamente escaso en viviendas destinadas a las familias andaluzas con rentas más bajas. Como señalamos anteriormente, este tipo de vivienda representa menos del 7% de las programadas por el Pacto Andaluz por la Vivienda para el periodo 2008-2017.
- Mantenimiento estructural del parque público de viviendas muy deficiente, tanto en el entorno urbano de las barriadas en las que se localizan, como en las zonas comunes y privativas de los edificios que las albergan.
- Existe una gran confusión sobre el marco jurídico vigente en la materia entre las principales administraciones competentes, lo que evidentemente repercute de una forma muy negativa en la eficacia de los procesos jurídico-advos. de acceso a estas viviendas. En este ámbito es revelador que, como ya destacamos, ni EPSA ni VIMCORSa conocieran cuando fueron consultadas por la APDHA el alcance que sobre sus competencias iba a tener el Decreto andaluz 1/2012, por el que se aprueba el Reglamento regulador de los registros públicos municipales de demandantes de vivienda protegida.
- Consideramos que la entidad que actualmente asume materialmente el trámite y resolución de los procedimientos de adjudicación de las viviendas de promoción pública para la integración social (EPSA) no es competente para ello según la normativa vigente, con especial incidencia la Ley andaluza 1/2010 y el Decreto andaluz 1/2012. Esta circunstancia está estrechamente vinculada con la citada confusión respecto al marco jurídico aplicable. Reiteramos que compartimos el criterio que desde la Consejería de Fomento y Vivienda se nos comunicó: que la titularidad de la competencia de adjudicación de Viviendas de Promoción Pública para la Integración Social la ostentan los ayuntamientos a través de los correspondientes registros públicos municipales de demandantes de vivienda protegida (en el caso de Córdoba, el Ayuntamiento de la ciudad a través de VIMCORSa).
- El procedimiento de adjudicación de estas viviendas se caracteriza por:
  - \* Los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia brillan por su ausencia.
  - \* Las adjudicaciones se llevan a cabo de un modo aparentemente arbitrario, sin que pueda identificarse una motivación objetiva que explique el por qué unas solicitudes son cursadas y concluyen con una adjudicación y otras por el contrario quedan paralizadas durante años sin ni siquiera una respuesta, aunque sea denegatoria.
  - \* Dilaciones temporales exageradas. Del presente informe se desprende una antigüedad media de solicitud de casi 3 años cuando llegan a nuestra asesoría, con casos extremos de hasta 14 años.



\* Falta de coordinación de las administraciones implicadas en el procedimiento, dando la impresión que prevalece una voluntad de evadir responsabilidades sobre la obligación de dar el mejor servicio público al ciudadano. Un ejemplo paradigmático de esta situación lo encontramos en la imposibilidad práctica de conseguir los informes sociales necesarios para acreditar los requisitos exigidos para acceder a estas viviendas que tienen sus solicitantes; las respuestas contradictorias que al respecto ofrecen los servicios sociales municipales y EPSA sitúan a los solicitantes en un “callejón sin salida”. El propio Defensor del Pueblo Andaluz ha instado a ambas instancias a que coordinen adecuadamente sus respuestas en este punto.

- No sólo en el procedimiento administrativo de adjudicación se producen problemas que afectan a los derechos de los ciudadanos en el ámbito de las viviendas de carácter social. También es frecuente la ausencia de respuesta, estimatoria o desestimatoria, por parte de EPSA a las solicitudes de los ciudadanos en las modificaciones que afectan al contrato de arrendamiento que se constituye tras la adjudicación, como puede ser el caso de las permutas interesadas por problemas graves (enfermedad, minusvalía, situaciones vecinales de convivencia insostenibles...).

-La APDHA ha denunciado en reiteradas ocasiones que es no es admisible que en el actual contexto de crisis la Junta de Andalucía ponga en marcha procedimientos de desahucio administrativo en viviendas de carácter social. En el presente informe se vuelve a poner de relieve la insistencia de la admón. andaluza en abrir este tipo de expedientes que amenazan con dejar en situación de calle a las familias de nuestra tierra que con mayor rigor están sufriendo las consecuencias del dramático escenario social, económico y laboral de los últimos años. Si rechazamos la existencia en sí de los expedientes de desahucio, valoramos como de una gravedad extrema que en el desarrollo procedimental de los mismos se produzcan circunstancias que puedan vulnerar derechos fundamentales de las personas afectadas como las ya aludidas:

\* Exigencia de la liquidación de la deuda para admitir a trámite un recurso de alzada en los expedientes de desahucio por impago. Se vulnera el derecho a la tutela judicial efectiva, ya que materialmente se impide el acceso a la jurisdicción contenciosa al ser inviable para estos ciudadanos satisfacer la cantidad requerida para agotar la vía administrativa.

\* Incoación de procedimientos de desahucio por no destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente a los adjudicatarios que ingresan en prisión. Obviamente, no pueden hacer uso de su vivienda estando en un centro penitenciario. Lo anterior dificulta el acceso a permisos y cuando recuperan la libertad no tienen lugar donde residir, lo que pone en cuestión el objetivo de reeducación y reinserción de las penas privativas de libertad.

## IV.2) Propuestas

- La APDHA defiende en general una configuración jurídica y práctica del derecho de acceso a la vivienda como un derecho fundamental. Para ello es esencial disociar el uso de la propiedad, siendo el primer aspecto el que consideramos que debe ser protegido como fundamental. Para ellos son imprescindibles unas políticas públicas de fomento del alquiler que garanticen que el acceso a la vivienda no suponga más una cuarta parte de los ingresos familiares mensuales.

- Políticas de acceso a la vivienda específicas para los colectivos en riesgo o en situación de exclusión social. En la futura Ley de Inclusión Social debería recogerse expresamente este aspecto. En esta línea, las viviendas destinadas a la integración social deben ser las prioritarias dentro del parque público de vivienda, por lo que habría que incrementar considerablemente el porcentaje de las viviendas de promoción públicas existentes dedicadas a esta finalidad. Con el mismo objetivo es inaplazable la intervención pública en el mercado privado de viviendas vacías, siendo una gran oportunidad el incipiente rescate bancario que podría facilitar la gestión pública del stock de viviendas de las entidades financieras intervenidas.

Por supuesto, la política específica de acceso a la vivienda para colectivos en situación exclusión no puede concebirse como una medida aislada, sino como una herramienta más dentro de un plan integral de lucha contra la exclusión en Andalucía. Ese plan debe incluir iniciativas sociales, educativas y laborales, y su marco ideal sería la citada Ley de Inclusión, marco en el que no tendrían cabida modificaciones legislativas como la recientemente operada sobre





la Ley Residuos, que no ha tenido en ningún momento en cuenta sus graves consecuencias sobre miles de familias empobrecidas que sobreviven gracias a la recogida informal de chatarra.

- Una mejora sustancial en el mantenimiento de los elementos urbanísticos de los barrios donde se encuentra el parque público de viviendas y en el mantenimiento de las viviendas y de los edificios que las albergan.

- Acabar con la actual confusión administrativa respecto a las competencias y al procedimiento de adjudicación de viviendas para la integración. Consideramos que habría que ajustarse a lo dispuesto por el Decreto andaluz 1/2012, y de esta manera:

\*Asumir los ayuntamientos las competencias en esta materia a través de los registros municipales de demandantes de vivienda protegida.

\*Adaptar los baremos existentes en los RMDVP a las características propias de las viviendas para la integración y sus solicitantes. Como no podía ser de otra manera, esos baremos deben estar presididos por los principios de transparencia y objetividad.

\*Los servicios sociales municipales deben asumir la elaboración de los informes sociales que acrediten los requisitos exigidos en los señalados baremos.

\*Se deben transferir a las corporaciones locales las partidas presupuestarias necesarias para que puedan asumir estas competencias de forma adecuada.

\*Las resoluciones sobre subrogaciones y permutas debe ser competencia de la respectiva Delegación Provincial de Fomento y Vivienda.

\*Las competencias de EPSA deben centrarse en la pura tramitación administrativa, a las incidencias relativas al mantenimiento de las viviendas y similares.

- Más allá de la administración competente, los procedimientos administrativos de adjudicación y de “gestión” posterior del arrendamiento de estas viviendas (permutas, subrogaciones...) deben ser mejorados ostensiblemente, en especial respecto a la supresión de las dilaciones temporales y a la obligatoriedad de resoluciones expresas y motivadas a las peticiones formuladas por solicitantes y adjudicatarios de vivienda de integración. En los casos de mayor urgencia, se debería facilitar alojamientos protegidos a los solicitantes hasta la resolución de su petición de vivienda.

- En los supuestos de solicitudes de subrogación donde existan sobre la vivienda deudas pendientes del antiguo titular, se debe ofrecer la posibilidad de regularizar la situación con un plan de pago que no supongan en ningún caso más de una cuarta parte de los ingresos mensuales de la familia subrogante.

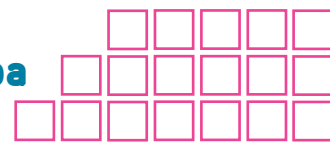
- Respecto a los procedimientos de desahucio, ya señalamos que no realizamos una defensa de la falta de pago o de la ocupación irregular, si no que el desahucio sólo puede ser planteado como última opción, realizándose los cambios normativos precisos para asegurar que:

\* En los casos de impago siempre se ofrezca la posibilidad de una moratoria y un calendario de pagos que nos superen la cuarta parte de los ingresos familiares.

\* Imposibilidad de iniciar la ejecución del desahucio mientras haya posibilidad de recurso administrativo o judicial.

\* Imposibilidad de abrir expediente de desahucio por falta de uso de la vivienda a los adjudicatarios que se encuentren privados de libertad en prisión.

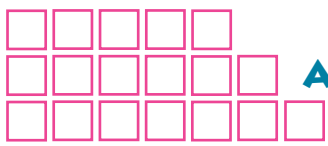
\* No se ejecuten desahucios siempre que por parte de la Administración no se disponga de una alternativa para estas familias, como podrían ser los alojamientos protegidos ya previstos en la legislación vigente



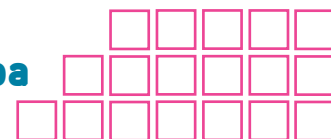
## V. BIBLIOGRAFÍA

- “Informe del Relator Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado (Misión a España)”. Consejo de Derechos Humanos ONU.2008. Informe A/HRC/7/16/Add.2. Disponible en [http://ap.ohchr.org/documents/dpage\\_s.aspx?s=35](http://ap.ohchr.org/documents/dpage_s.aspx?s=35)
- “El derecho a una vivienda adecuada (pár. 1 del art. 11 del Pacto)”. Oficina del Alto Comisionado de Derechos Humanos ONU 13/12/1991. CESCR OBSERVACION GENERAL 4. [http://www.unhcr.ch/tbs/doc.nsf/\(symbol\)/CESCR%20OBSERVACION%20GENERAL%204.Sp?OpenDocument](http://www.unhcr.ch/tbs/doc.nsf/(symbol)/CESCR%20OBSERVACION%20GENERAL%204.Sp?OpenDocument)
- Resolución del Defensor del Pueblo Andaluz formulada en la queja 10/1653 dirigida a Ayuntamiento de Archidona (Málaga). Relativa a: Inadmisión de solicitud de adjudicación de vivienda de promoción pública por ocupación violenta de otra vivienda de estas características. <http://www.defensordelpuebloandaluz.es/content/inadmis%C3%B3n-de-solicitud-de-adjudicaci%C3%B3n-de-vivienda-de-promoci%C3%B3n-p%C3%BAblica-por-ocupaci%C3%B3n-viole>
- Resolución del Defensor del Pueblo Andaluz formulada en la queja 11/4503 dirigida a la Consejería de Obras Publicas y Vivienda, Empresa Pública del Suelo de Andalucía. Relativa a: Procedimiento de adjudicación de viviendas del parque residencial público de EPSA en segunda adjudicación, necesidad de informar a la ciudadanía.
- Libro Verde sobre la política social europea “Opciones para la Unión” COM(93) 551. Comisión Europea 1993
- Estudio Sobre Necesidades de Vivienda en Córdoba. IESA-CSIC (E-0901)
- Demanda de Vivienda social en España y suelo disponible para la promoción de nuevas viviendas sociales. Informe IKEI para FEMP.
- Encuesta de Condiciones de Vida (ECV). INE
- Estadísticas de población al 1/1/2009. Ayuntamiento de Córdoba. [www.cordoba.es/images/stories/documentos/Informacion\\_y\\_documentos/Estadisticas\\_de\\_Poblacion/Datos\\_poblacion\\_1\\_1\\_09.pdf](http://www.cordoba.es/images/stories/documentos/Informacion_y_documentos/Estadisticas_de_Poblacion/Datos_poblacion_1_1_09.pdf)
- EXCLUSION SOCIAL: origen y características. Curso: “Formación específica en Compensación Educativa e Intercultural para Agentes Educativos”. 2002. Carmen Bel Adell, Profesora Titular de Geografía Humana Facultad de Letras. Universidad de Murcia.
- ASOCIACIÓN PRO-DERECOS HUMANOS DE ANDALUCÍA. Campaña contra la Exclusión Social “La Andalucía invisible” [http://www.apdha.org/index.php?option=com\\_content&task=view&id=798&Itemid=41](http://www.apdha.org/index.php?option=com_content&task=view&id=798&Itemid=41)
- ASOCIACIÓN PRO-DERECOS HUMANOS DE ANDALUCÍA, Delegación de Córdoba. Informe anual 2011, “Un nuevo año de crisis social y económica que cuestiona la vigencia efectiva de los Derechos Humanos”
- ASOCIACIÓN PRO-DERECOS HUMANOS DE ANDALUCÍA “El sistema de protección del menor: visión crítica de la APDHA” Junio 2006





## **VI. ANEXO DOCUMENTAL**



**A) RESPUESTAS INSTITUCIONALES A  
CONSULTAS FORMULADAS POR LA APDHA**





Asociación pro Derechos Humanos de Andalucía.  
Delegación de Córdoba  
C/ Músico Francisco de Salinas. Local 10  
14011 Córdoba

En relación con la petición de información solicitada por su Asociación, y cuyo escrito ha tenido entrada en esta Consejería con fecha de 19 de abril de 2012, cumpíeme darle respuesta a las cuestiones por su Asociación planteadas.

En primer lugar y en relación a la legislación en vigor aplicable a la materia, la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, establece que los ayuntamientos fijarán, de acuerdo con los criterios generales establecidos por la Consejería competente en materia de vivienda, el procedimiento para la adjudicación de las viviendas protegidas. Asimismo, dicha norma determina que las personas beneficiarias de viviendas en alquiler destinadas a la integración social habrán de acreditarse en los correspondientes servicios sociales del ayuntamiento del municipio en que residan.

La Ley introduce, además, la figura del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida como instrumento básico para la determinación de las personas solicitantes de vivienda protegida y establece la obligación de los ayuntamientos de crear y mantener el Registro de manera permanente.

El actual Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, ya señala que la selección de las personas adjudicatarias de los alojamientos y viviendas protegidas se realizará mediante estos Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

Por otra parte, la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, declara de competencia municipal la adjudicación de las viviendas protegidas en su artículo 9.2.c).

La figura anteriormente mencionada de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, es regulada mediante el Decreto 1/2012, de 10 de enero. Entre las novedades introducidas por este reciente Decreto señalar las excepciones a la obligación de adjudicación mediante el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida para las adjudicaciones destinadas a atender situaciones en el marco de las prestaciones de los servicios de asistencia y bienestar social.



Entre éstas se recogen las actuaciones que tengan como objeto el realojo permanente o transitorio motivado por actuaciones urbanísticas, de rehabilitación o renovación urbana; la adjudicación de viviendas y alojamientos a unidades familiares en riesgo de exclusión social cuando se justifique su carácter de urgencia por los servicios sociales del ayuntamiento y la adjudicación de viviendas calificadas en programas de alquiler a entidades sin ánimo de lucro para destinarlas al alojamiento de personas sin recursos o en riesgo de exclusión social.

Asimismo, el reglamento facilita la inscripción en las bases a demandantes que necesiten por causas justificadas una casa, pese a ser propietarios de otra vivienda libre o protegida o inquilinos de un VPO en régimen de arrendamiento. Entre estas causas figuran el aumento de la composición familiar, discapacidad que implique movilidad reducida o dependencia sobrevenida. Estos adjudicatarios han de transmitir el inmueble en propiedad antes de la firma del contrato de la nueva casa, o ponerlo a disposición o ceder el derecho de uso al registro municipal para su posterior adjudicación.

Con relación al segundo apartado, en el que se solicita información sobre la autoridad, órgano o institución competente para resolver sobre las adjudicaciones de viviendas para personas con riesgo de exclusión social en régimen de alquiler en la Comunidad autónoma de Andalucía, tanto en primera adjudicación como en las posteriores, así como procedimiento aplicable, el competente para realizar dicha adjudicación es el ayuntamiento del municipio en que la persona interesada resida, mediante el procedimiento que el propio ayuntamiento determine, que será a través de su Registro de Demandantes, en el caso de que no se justifique su carácter de urgencia por los servicios sociales del ayuntamiento, o bien directamente si dichos servicios certifican que concurren circunstancias que aconsejan la adjudicación urgente de la vivienda protegida de que se trate.

En cuanto a la información solicitada sobre la competencia para las permutas, es de aplicación el artículo 33 bis del anteriormente citado Reglamento de Viviendas Protegidas, el cuál atribuye la competencia para su autorización a las personas titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería competente en materia de vivienda, cuando las dos viviendas a permutar radiquen en una misma Provincia, o a la Dirección General competente en materia de vivienda, cuando radiquen en provincias distintas.

No obstante, en los casos en que la permuta se produzca con intermediación del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, no será necesaria dicha autorización.

Por otra parte, la regulación de las subrogaciones se encuentra recogida en los artículos 8 y 16 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, debiendo comunicarse al arrendador de las viviendas, que en el caso que nos ocupa suele ser un promotor público.

Por último, los desahucios civiles se regulan en la mencionada Ley de Arrendamientos Urbanos y en la Ley de Enjuiciamiento Civil. Sin embargo, cuando las viviendas son de titularidad pública, cabe la posibilidad de

acudir al desahucio administrativo, que se ejerce por la entidad titular de las viviendas, encontrándose regulado en los artículos 15 y 16 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

En su último apartado se solicita información acerca de las actuaciones llevadas a cabo para la promoción, vigilancia y control de las viviendas protegidas acogidas a programas destinados a familias con ingresos hasta 2,5 veces el IPREM.

El vigente Plan Concertado regula diversos programas destinados a dichas familias, cuya promoción se fomenta mediante la financiación cualificada concedida tanto a los promotores, como a los beneficiarios de las viviendas. Además, se prevé también que en los terrenos con destino a vivienda protegida procedentes de la reserva establecida en el artículo 10, 1, A, b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, obligatoriamente el 25% de las viviendas de cada promoción se destinarán a uno o varios de los cinco programas que se relacionan en el artículo 4.3 del Plan Concertado y que precisamente son los dirigidos a familias con ingresos hasta 2,5 veces el IPREM.

Señalar finalmente que en relación con los apartados tres y cuatro se ha dado traslado de su escrito a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía al objeto de que pueda informar sobre las observaciones contenidas en el mismo y que son de su competencia.

Quedando a su disposición para cualquier ulterior aclaración, reciba un cordial saludo.

Sevilla, a 9 de mayo de 2012

*Si necesitáis más información no dudéis en poneros en contacto con nosotros*

LA DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA

Fdo: Victoria Fernández Domínguez





---

**RV: [Buzn de Infovivienda]-**

---

**INFOVIVIENDA** <info.vivienda@juntadeandalucia.es>

16 de abril de 2012 09:11

Para:

Estimada :

Le damos la bienvenida al Buzón de la Ciudadanía.

En respuesta a su consulta, le agradecemos desde INFO.VIVIENDA su confianza y que nos haga partícipe de sus dudas con respecto a la materia en cuestión. Sin embargo, no podemos cursar su escrito desde este servicio de atención telefónica, puesto que se trata de un servicio de información general en materia de vivienda: Vivienda protegida Ayudas al Alquiler Rehabilitación de Vivienda y Edificios Patrimonio Asistencia Telemática Consultas de Expedientes. Etc.

No gestionamos ni tramitamos específicamente dichas ayudas, por lo que al respecto de los procedimientos que conllevan cada una de ellas no somos competentes ni responsables de posibles irregularidades.

Le aconsejamos que realice este mismo escrito a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en Córdoba.

Sentimos no poder facilitarle la información que nos ha solicitado, pero para cualquier otra consulta no dude en ponerse en contacto con nuestro Servicio, mediante el Buzón Info-Vivienda, o bien a través del Teléfono de Información de la Vivienda, 902 125 888/955 060 998, en horario de 9 a 19 horas, ininterrumpidamente, de lunes a viernes. De igual forma, y para la mejora de la calidad de la respuesta emitida por INFO.VIVIENDA, solicitamos su colaboración para conocer su satisfacción con el Servicio a través de la encuesta adjunta en este enlace [Pincha aquí](#), rogamos nos la reenvíe para conocer su opinión.

Servicio de Atención al Ciudadano BUZON INFO-VIVIENDA

E-mail: [info.vivienda@juntadeandalucia.es](mailto:info.vivienda@juntadeandalucia.es)



S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA Empresa Pública de Suelo de Andalucía	
	23 MAYO 2012	
	Registro Parcial DPC	14371 Sevilla

Asociación Pro Derechos Humanos de Andalucía. Delegación  
Córdoba  
C/ Músico Francisco de Salinas, local 10  
14011 CÓRDOBA

Sevilla, 14 de mayo de 2012

Por medio de la presente, y en aras al fomento de la colaboración con Asociaciones establecido en el artículo 11.3 de la Ley 1/2010 de Acceso a la Vivienda en Andalucía, le contesto al escrito presentado con fecha 18 de abril de 2012 por la Asociación Pro Derechos Humanos en Andalucía, Delegación de Córdoba, en los siguientes términos:

**Primero.-** En relación a la legislación en vigor aplicable a la materia, he de comunicarle que la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, como titular de las viviendas de promoción pública transferidas por la entonces Consejería de Obras Públicas y Transportes en el año 2004, se vio en la necesidad de dictar una resolución sobre este asunto, dado que al entrar en vigor el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, quedó expresamente derogado el Decreto 413/1990, de adjudicación de viviendas de Promoción Pública, que hasta ese momento se encargaba de regular esta cuestión.

En concreto, la resolución aprobada por EPSA es la siguiente:

*RESOLUCION de 14 de abril de 2004, por la que se dictan criterios de aplicación en materia de segundas adjudicaciones, permutas y traslados de viviendas de protección oficial del Parque Público de Viviendas de EPSA.*

En virtud de la misma, el procedimiento para las segundas y sucesivas adjudicaciones de viviendas de protección oficial del Parque Público de Viviendas de EPSA es el siguiente:

1. Cuando en los grupos de viviendas de protección oficial del Parque Público de EPSA alguna de las viviendas pueda ser objeto de nueva adjudicación, el director u órgano en quien delegue las competencias procederá a su adjudicación, en régimen de arrendamiento mediante resolución, pudiendo efectuarlo a favor de unidad familiar propuesta por el alcalde de la localidad donde radique la vivienda, o por la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.
2. La propuesta de adjudicación se efectuará por el órgano correspondiente, teniendo en consideración tanto las razones de necesidad de vivienda, como la de posibilitar la integración social en los grupos de viviendas, así como otras consideraciones de interés público.
- 3.- Estas propuestas deberán estar motivadas en un informe social y económico de la familia, donde se indique la necesidad de vivienda y su justificación socioeconómica que posibilite su integración social en el grupo de viviendas, así como otras consideraciones de interés público.
- 4.- El director de EPSA u órgano con delegación de competencias podrá declarar la segunda adjudicación de viviendas de promoción pública como singular, destinándola y adjudicándola a personas físicas o jurídicas (entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro), con objeto de solucionar necesidades derivadas de remodelación, realojo y desestructuración social o por razones de integración social o interés público.



Las solicitudes de las personas que aspiran a estas viviendas se recogen bien en los ayuntamientos, o bien en las oficinas del PPV y de RIB (Rehabilitación Integral de Barriadas) dependientes de las gerencias provinciales de EPSA en cuyo ámbito existan viviendas de Promoción Pública.

Una vez que se reciben las solicitudes, esta empresa pública, en el caso que nos ocupa en colaboración principalmente con los Servicios Sociales Comunitarios del Ayuntamiento de Córdoba, los equipos de tratamiento familiar, el Instituto Andaluz de la Mujer y demás agentes que intervienen con familias en riesgo de exclusión social, valora a las familias demandantes de vivienda y que por sus circunstancias, demuestran una mayor necesidad.

La Resolución de 14 de abril de 2004 mencionada anteriormente puede verse afectada, sin embargo, por la entrada en vigor del Decreto 1/2012, por el que se aprueba el Reglamento regulador de los registros públicos de demandantes de vivienda protegida y se modifica el reglamento de viviendas protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Esta circunstancia está siendo analizada por los servicios jurídicos de EPSA, a fin de determinar el grado de afección de dicha norma en el procedimiento y, una vez conocidas las conclusiones, adoptar las decisiones oportunas para adecuar dicho procedimiento al mencionado Reglamento, si resulta de aplicación.

**Segundo.-** En consecuencia con lo anterior, le comunicamos que el Órgano competente para resolver sobre las segundas adjudicaciones de viviendas de promoción pública destinadas a unidades familiares en riesgo de exclusión social es el director de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía y por delegación, el gerente provincial en Córdoba, dado que la titular de las mismas es la Empresa Pública de Suelo de Andalucía en virtud de los correspondientes Decretos y Acuerdos de trasferencias hechos en su momento por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

Cosa distinta sería que esa segunda o sucesiva adjudicación se establezca bien a propuesta del Ayuntamiento en virtud de sus Servicios Sociales Comunitarios, como hasta ahora se ha realizado, o bien, de confirmarse la aplicación del Reglamento de Registro de Demandantes para estas viviendas, por medio de la inscripción en el mismo, pero el firmante de la resolución y del contrato siempre será el Órgano titular de las mismas, que es el director de EPSA o persona en quien delegue.

En este mismo orden de cosas, le adelanto que igualmente radican en el director de EPSA o persona en quien delegue, las facultades sobre permutas, subrogaciones y desahucios, al tratarse de viviendas titularidad de esta empresa, sin entrar a describir el carácter jurídico de estas cuestiones por entender que su conocimiento jurídico no lo requiere, pero ninguna de las dos anteriores (subrogaciones y permutas) son nuevas adjudicaciones.

De todas estas cuestiones se le ha dado el oportuno conocimiento reiterado al Defensor de Pueblo Andaluz, cuando lo ha demandado, en virtud de la Obligación de Colaboración establecida en el Capítulo IV, artículo 19, de la Ley 9/1983, de 1 de Diciembre del Defensor del Pueblo Andaluz.

**Tercero.-** Por lo que respecta a las respuestas dadas a los solicitantes, hemos de hacerle saber que son meramente de carácter informativo, sin que puedan catalogarse como acto administrativo, dado que no comportan una potestad o decisión de la Administración, sino que son un acto de mero trámite informativo que no suprime ni rechaza solicitud o derecho, esto es, simplemente indica que en el momento de su solicitud esta empresa pública no dispone de la posesión de viviendas desocupadas o vacías para volver a adjudicar.

Tener una vivienda desocupada o vacía no quiere decir que ésta se pueda adjudicar sin más, pues requiere que esta empresa pública recupere la posesión de la misma, resolviendo mediante el correspondiente expediente administrativo y judicial el contrato de arrendamiento existente entre las partes. Motivo por el cual, en muchas





ocasiones aunque la vivienda este desocupada físicamente, tiene un adjudicatario, y para recuperar su posesión es necesario disponer de la oportuna autorización judicial para poder acceder a la misma.

**Cuarto.-** En otro orden de cosas, y en virtud lo solicitado en su escrito, le hacemos saber que en la provincia de Córdoba esta empresa ostenta actualmente la titularidad de 5.032 viviendas de promoción pública en arrendamiento destinadas a unidades familiares en riesgo de exclusión social. En concreto, en la ciudad de Córdoba se dispone en este mismo régimen de un total de 2.921 viviendas. En la actualidad, estas viviendas están todas ocupadas por sus titulares legítimos a excepción de 14 de ellas, que tienen incoado el oportuno expediente administrativo para la recuperación de su posesión, y otras 22 viviendas ocupadas ilegalmente, que igualmente tienen incoado el correspondiente expediente para ser recuperadas. Una vez sea autorizada por el Juzgado la entrada en domicilio, se procederá a dar acceso a las viviendas a aquellas familias que por sus circunstancias socio-económicas desfavorables así lo necesitan.

Asimismo, le informamos que esta empresa no dispone actualmente de viviendas no ocupadas en régimen de compraventa destinadas a unidades familiares con escasos recursos económicos ni en la provincia, ni en Córdoba capital.

**Quinto.-** En relación a la información relativa al estudio pormenorizado de las necesidades de vivienda y nivel de renta de las familias residentes en el municipio, así como los datos demográficos del Registro Municipal de Solicitantes de Viviendas, le indico que es al Ayuntamiento de Córdoba al que corresponde la obtención y gestión de esa información.

**Sexto.-** En relación a las actuaciones positivas que realiza esta empresa respecto a estas viviendas, le comunicamos que son numerosas y continuas, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de estas unidades familiares, a través de la gestión de estos inmuebles mediante la integración, lo que por un lado comporta la gestión propia de los arrendamientos, por otro la conservación y el mantenimiento de las edificaciones, y la intervención socio comunitaria de apoyo basada en la justicia social y la pedagogía del hábitat que permita dinamizar las comunidades vecinales, y la derivación y coordinación para la solución de problemas distintos de vivienda a la administración locales y regional, los Servicios Sociales Comunitarios, los Equipos de Tratamiento Familiar, Empleo, Salud, Educación etc..., procesos que se iniciaron ya hace años en barriadas como Palmeras o Moreras.

**Séptimo.-** Por último, y en cuanto a los mecanismos de para ejercer la vigilancia y control sobre las viviendas, le informamos que las viviendas son visitadas al menos en dos ocasiones al año de manera presencial por agentes de esta empresa, manteniendo entrevistas personalizadas en los domicilios de los arrendatarios, recabando toda la información necesaria para poder hacer una gestión eficiente, basada en llevar la administración a casa del ciudadano. Ello nos permite conocer cualquier incidencia o cuestión relativa al estado de las viviendas y sus arrendatarios.

Esta empresa pública agradece, por último, el interés mostrado por la Asociación que usted representa; espera haber aclarado cuantas cuestiones han sido planteadas en su escrito, confiando que sean de su utilidad, y se encuentra a su disposición para informar a esa Asociación y aclararle cualquier duda o cuestión que nos desee plantear.

  
EL DIRECTOR  
Fdo. Juan Antonio Cortecero Montijano



**ASOCIACIÓN PRO DERECHOS HUMANOS DE ANDALUCÍA**

c/ Músico Francisco Salinas, local 10  
14011 CÓRDOBA

Estimada Sra. / Srta.:

En relación a su escrito de consulta, sobre sistema de adjudicación de viviendas destinadas a personas en riesgo de exclusión social y otras cuestiones relacionadas, adjunto le remito informe emitido por los servicios jurídicos de VIMCORSA.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para enviarle un saludo cordial.

En Córdoba, miércoles 23 de mayo de 2012

VIMCORSA VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA S.A  
Angel de Saavedra, 9 / T. 957 477 711 / 14003 Córdoba

Fdo. Francisco Paniagua Merchán  
GERENTE



**Informe 25-05/2012****Asunto:** Informe sobre consulta evacuada por Asociación Pro Derechos Humanos de Andalucía**Antecedentes.-**

I.- En fecha 18 de abril de 2012, ha tenido registro de entrada documento remitido por la Asociación Pro Derechos Humanos de Andalucía, solicitando información sobre diversas cuestiones relacionadas con el régimen de adjudicación y gestión de viviendas en régimen de arrendamiento. Concretamente, a cerca de las viviendas para personas con riesgo de exclusión social.

II. En fecha 4 de mayo de 2012, ha tenido registro de entrada nuevo documento remitido desde Gerencia de Urbanismo, presentado ante ella por la misma asociación anteriormente citada, en el cual se reproduce de forma prácticamente idéntica la solicitud de información realizada ante VIMCORSA, y que la Gerencia nos remite, al no tratarse materia de su competencia, sino de esta empresa.

III.- Por tanto, y en base a los antecedentes citados, a través de este informe se pretende dar una respuesta unificada a la duplicidad de solicitudes presentada, agrupando en el mismo la respuesta a las distintas cuestiones que se plantean.

**Fundamentos jurídicos.-**

**Primero.-** Ante nada, querríamos hacer constar que algunas de las cuestiones planteadas en el escrito presentado, se contestan por sí solas en la propia exposición con la que se argumenta, toda vez que, entre las diversas consultas que se plantean, se solicita información sobre las competencias para resolver las adjudicaciones de determinadas viviendas protegidas, así como sobre la normativa aplicable al procedimiento, siendo así que seguidamente se pasa a enumerar un elenco de normativa sobre la materia que, según la autora del escrito, son de obligada aplicación.

**Segundo.-** No obstante lo anterior, a fin de centrar nuestro informe, podemos aglutinar las diversas consultas que se plantean en una serie de puntos que serían los siguientes:

- a) En primer lugar, el régimen jurídico aplicable a la adjudicación de viviendas protegidas con especial mención de las adjudicaciones relativas a viviendas para personas con riesgo de exclusión social.
- b) En segundo lugar, régimen aplicable a la gestión del parque de viviendas de promoción pública para la integración social, con especial mención al caso de EPSA.
- c) Por último, datos relativos al Plan Municipal de Vivienda.

**Tercero.-** Comenzando por el primer punto, cual es el régimen jurídico aplicable a la adjudicación de viviendas, aun cuando en el escrito de consulta se cita una serie de normas,





debemos recordar que mientras la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda es una norma de rango autonómico que se erige como garante, dentro del ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, del derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada, con independencia de que en la misma se hagan referencias a la vivienda protegida, no solo se refiere a la misma, siendo así que el marco en el que la vivienda protegida tiene un régimen jurídico específico es la Ley 13/2005 de 11 de noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo (al que se refiere el propio art. 6 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda), así como su reglamento de desarrollo (Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006 de 25 de julio).

Ello es importante, porque el régimen general así como el específico para los distintos programas de vivienda protegida, hay que establecerlo al amparo de lo que regulan la Ley 13/2005 y su Reglamento de desarrollo citados, en relación con los distintos planes de vivienda que en cada momento tengan vigencia, y que actualmente es el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

**Cuarto.-** Sentado ello habría que matizar que el Registro de Demandantes si bien es el mecanismo ordinario de selección de adjudicatarios de vivienda, no es el único reconocido y regulado, siendo así que el propio art. 10 del reglamento regulador del mismo y que se cita en la consulta realizada, ya lo anuncia al referirse en su apartado 1 a las excepciones reguladas en el art. 13 del Reglamento de Viviendas Protegidas anteriormente citado.

Por otra parte, ello habría que ponerlo en consonancia con el citado plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 actualmente en vigor, ya que la consulta realizada parece centrarse especialmente en las viviendas destinadas a personas con riesgo de exclusión social, siendo así que las mismas están reguladas en dicho Plan, dentro del capítulo VI del título II titulado "viviendas para personas con riesgo de exclusión social".

Dentro del mismo, se regulan dos programas concretos: "las viviendas de promoción pública para la integración social", y por otra parte "los alojamientos de promoción pública". Pues bien en relación al primero de estos programas, el art. 60 regulador de las condiciones y requisitos señala en su apartado 3: *"El plazo de duración será el que libremente pacten las partes, sin que pueda ser superior a cinco años..."*, y a continuación añade en el párrafo segundo: *"Transcurrido dicho plazo se podrá celebrar un nuevo contrato, siempre que las personas arrendatarias sigan cumpliendo las condiciones para la adjudicación"*.

Por su parte, el apartado 4 del mismo artículo, añade: *"...Para la adjudicación de las mismas serán tenidas en cuenta, en los términos que se prevean en los convenios a suscribir, las circunstancias sociales y familiares de las personas destinatarias expresadas en los correspondientes informes de los servicios sociales"*.

Similar regulación se prevé para el segundo programa de los citados.

**Quinto.-** En cuanto al Reglamento de Viviendas Protegidas, tal y como anunciamos anteriormente, regula una serie de excepciones a la necesidad de adjudicación a través del Registro de Demandantes en su art. 13, que establece textualmente:

**"Art.13. Excepciones a la obligación de adjudicación mediante el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.**

1...  
a)...



***b) La adjudicación de viviendas y alojamientos a unidades familiares en riesgo de exclusión social cuando se justifique su carácter de urgencia por los servicios sociales del Ayuntamiento”.***

Por su parte, el art. 17 del citado Reglamento, establece en su apartado 2 textualmente:

*“Las entidades o promotores públicos u organizaciones sin ánimo de lucro están exentas del visado de los contratos sobre las viviendas en alquiler y los alojamientos que les pertenezcan o les hayan sido cedidos, cuando se prevea una ocupación rotativa, así como de la inclusión de las cláusulas obligatorias reguladas en el presente Reglamento en el supuesto de que aquellos se formalicen por escrito”.*

De los preceptos anteriormente expuestos, vemos por tanto que no todas las adjudicaciones de viviendas están sometidas al régimen del Registro de Demandantes, siendo así que precisamente es en torno a las viviendas destinadas a personas con riesgo de exclusión social, precisamente donde se contemplan mayores excepciones, justificadas como dice la norma por la propia especialidad que presentan estos casos.

**Sexto.-** En cuanto a la segunda cuestión objeto de informe, cual es el régimen aplicable a la gestión del parque de viviendas de promoción pública para la integración social, con especial mención al caso de EPSA. En principio hemos de incidir en dos cuestiones, la primera hacer extensible el régimen legal anteriormente citado, ya que el mismo va destinado a todos los promotores públicos que puedan llevar a cabo dichas viviendas.

No obstante lo anterior, habría que matizar que la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA) no es una empresa pública local sino autonómica, y por tanto la tutela de su actuación corresponde a la Junta de Andalucía a través de la Consejería de la que depende. Ello es importante no perderlo de vista, ya que en el escrito remitido parece responsabilizarse al Ayuntamiento a través de VIMCORSA, al decir que *“...en última instancia es responsabilidad de la Administración local a la que me dirijo asegurar su correcto funcionamiento en consonancia con el marco jurídico aplicable al efecto”.*

Acto seguido, pone ello en relación con la gestión que de su parque de viviendas hace la empresa EPSA, acusándola de una gestión opaca, donde las adjudicaciones no tienen ningún orden o baremación.

Al respecto, debemos contestar que, por una parte el Registro de Demandantes es un registro municipal gestionado por VIMCORSA como medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento que es en materia de vivienda y aparcamiento, cuya función es baremar, inscribir, actualizar y poner a disposición de promotores públicos y privados los listados de demandantes de vivienda protegida del municipio. En ningún caso ejerce potestades de policía administrativa sobre entidad alguna y menos aún sobre empresas públicas pertenecientes a otras Administraciones.

Por otra parte, en conexión con lo anterior y a efectos meramente informativos, hemos de señalar que en fecha 31 de octubre de 2002 la entonces Consejería de Obras Públicas y Transportes, publicó el Decreto 258/2002 de 15 de octubre, por el que se cedía a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, la titularidad de determinadas promociones de viviendas, locales y garajes vinculados o no y suelos propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía.



En dicho decreto, el **art. 1** señala:

*“Se cede a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía la titularidad del patrimonio inmobiliario de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía constituido por las viviendas, locales comerciales y garajes vinculados o no, y suelos relacionados en los anexos I, II y III del presente decreto”.*

Por su parte el **art. 2** establece:

*“La cesión de la titularidad dominical de las viviendas implica la subrogación de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía en la posición jurídica de la Comunidad Autónoma de Andalucía que se deriva de la titularidad del patrimonio cedido”.*

A continuación, el **art. 3** relativo al ejercicio de competencias establece en su apartado primero:

*“Se atribuye al Director de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, el ejercicio de todas las competencias de gestión y administrativas referidas al patrimonio que se transfiere”.*

De todo cuanto antecede, debemos indicar que, por una parte, la empresa EPSA está legitimada para llevar a cabo la gestión de su patrimonio de viviendas ya que es la que tiene competencia para ello, al igual que VIMCORSA gestiona su propio parque de viviendas en alquiler.

Muchas de estas viviendas, al ser destinadas a grupos en riesgo de exclusión social, están precisamente excluidas expresamente de la normativa reguladora del Registro de Demandantes y por tanto de su sistema de adjudicación.

Por último, respecto a las promociones de nueva adjudicación, la empresa EPSA, al igual que cualquier otro promotor que opera en la ciudad de Córdoba, está dirigiéndose regularmente a nuestro Registro a fin de solicitar listados de demandantes de viviendas y proceder a las adjudicaciones de las nuevas promociones que se están llevando a cabo, sin que de momento se haya detectado ninguna irregularidad al respecto.

**Séptimo.-** Por último, y en relación a las preguntas que se realizan sobre el Plan Municipal de Vivienda, realiza una serie de preguntas de tipo estadístico que precisamente coinciden con el propio contenido que, el art. 7 de la orden de 7 de julio de 2009 por la que se publica el texto integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, exige como contenido propio de dicho Plan Municipal, por lo que le remitimos a la lectura del mismo toda vez que los datos que se solicitan debido a su extensión es imposible comunicarlos por este medio.

En Córdoba, miércoles 22 de mayo de 2012



Fdo. José Carlos Morilla Arce  
Director de Servicios Generales

## **B) DOCUMENTOS VARIOS**



## SOLICITUD DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL EN RÉGIMEN DE ALQUILER

### DATOS PERSONALES DEL SOLICITANTE

D/a: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ DNI. \_\_\_\_\_ Fecha de nacimiento \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Estado Civil:

Soltero

Viudo

En proceso de  
divorcio

Casado

Pareja de hecho

En pareja

Nombre de la pareja \_\_\_\_\_

DNI: \_\_\_\_\_ Fecha de nacimiento: \_\_\_\_\_

Dirección actual:

\_\_\_\_\_

Teléfono:

\_\_\_\_\_

### CIRCUNSTANCIAS PERSONALES

Profesión: \_\_\_\_\_ Ingresos: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Números de hijos a cargos: \_\_\_\_\_

Números de Personas que conviven en la vivienda: \_\_\_\_\_

Números de dormitorios de la vivienda que habitan: \_\_\_\_\_

Discapacidades en la familia (adjuntar documentación)

Víctimas de violencia de Género (adjuntar documentación)

Personas mayores a cargo

Nombre \_\_\_\_\_

DNI: \_\_\_\_\_ Fecha de nacimiento: \_\_\_\_\_

Nombre \_\_\_\_\_

DNI: \_\_\_\_\_ Fecha de nacimiento: \_\_\_\_\_



5 OTRAS CIRCUNSTANCIAS (A indicar por el solicitante)


6 DECLARACIÓN, AUTORIZACIÓN, FECHA Y FIRMA.

**Declaro** bajo mi responsabilidad que todos los datos cumplimentados en la presente solicitud son ciertos. Así como, no haber resultado ninguno de los miembros de la unidad familiar solicitante, adjudicatario de vivienda protegida durante los 15 años anteriores a la fecha de presentación de solicitudes con las excepciones establecidas en las Resolución de 14 de Abril de 2004.

**Autorizo** de forma expresa para que la Empresa Publica de Suelo de Andalucía pueda solicitar y obtener cualquier información de tipo económico, tributario, de carácter registral o catastral, a efectos de la tramitación de esta solicitud.

Para que así conste a los efectos oportunos, firmo la presente

En \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2012

Firma del/la solicitante.

Fdo.: \_\_\_\_\_

En cumplimiento de lo dispuesto en la ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos de Carácter Personal, la Empresa Pública de Suelo, le informa que sus datos personales obtenidos mediante la cumplimentación de este formulario, van a ser incorporados para su tratamiento en un fichero automatizado. Asimismo, se le informa que la recogida y tratamiento de dichos datos tienen como finalidad la solicitud de adjudicación de viviendas de promoción pública.

Si lo desea, puede ejercitar los derechos de acceso, rectificación y oposición, previstos por la Ley, dirigiendo un escrito a la Empresa Publica de Suelo de Andalucía.

7

## RELACIÓN DE DOCUMENTOS A ADJUNTAR A LA SOLICITUD

(Señalar lo que proceda)

- 1- Fotocopia del DNI de los miembros de la unidad familiar.
- 2- Libro de Familia. (en su caso)
- 3- Certificado empadronamiento histórico de la unidad familiar.
- 4- Ingresos:
  - 4.1- Fotocopia de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del último año o, en su caso,
  - 4.2- Declaración de no estar obligado a presentarla. (en su caso)
  - 4.3- Certificado de periodos de inscripción como desempleado, emitido por el SAE.
  - 4.4- Certificado del INEM sobre percepción o no de prestaciones.
  - 4.5- Certificado de no estar obligado a presentar aquella Declaración o estándolo, la presentan, separadas bien por el cónyuge o por cualquier otro miembro de la unidad familiar.
  - 4.6- Declaración Jurada de ingresos anuales.
- 5- Nominas salariales o certificación de empresa relativa a los ingresos percibidos en los últimos seis meses.
- 6- Certificado acreditativo de la pensión anual por jubilación o por incapacidad laboral, cuando proceda.
- 7- Los emigrantes deberán aportar además:
  - 7.1- Contrato laboral o certificado del Instituto Español de Emigración o representación Diplomática o consular, del tiempo de residencia en el extranjero.
  - 7.2- Declaración de haber abandonado el municipio de origen por razones laborales.
- 8- En los supuestos en que proceda se aportará:
  - 8.1- Justificante de minusvalía o incapacidades familiares, si los hubiera, expedido por el órgano competente, o Resolución de dependencia.
  - 8.2- Fotocopia del contrato de arrendamiento de la vivienda o en su caso cualquier documento público o privado que acredite la situación de arrendamiento.
  - 8.3- Orden de alejamiento o sentencia judicial firme sobre violencia de género.



61-539

Fecha: 14 de abril de 2009

Ref: Secretaría D.P.

Asunto: Respuesta escrito

ASOCIACIÓN PRO-DERECHOS HUMANOS  
DE ANDALUCÍA (DELEGACIÓN DE  
CÓRDOBA)

C/ Músico Francisco de Salinas, Local 10  
14011 - CÓRDOBA

En respuesta a su escrito, de fecha de entrada en esta Delegación Provincial 12 de marzo de 2009, sobre derecho de petición al amparo de lo dispuesto en la Ley Orgánica 4/2001 de 12 de noviembre y artículo 29 de la Constitución Española, y considerando que lo solicitado puede ser de interés para la ciudadanía y la petición reúne los requisitos establecidos en dicha disposición legal, le informo lo siguiente:

**PRIMERO:** La Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en Córdoba gestiona un total de **3.013 viviendas**, las cuales se encuentran repartidas de la siguiente manera:

- En la provincia 1.526 viviendas.
- En la capital 1.487 viviendas, de las cuales **314** son en régimen de arrendamiento, 1.140 en compraventa y 33 en acceso diferido a la propiedad.

Las 314 viviendas en arrendamiento se encuentran repartidas en los siguientes barrios de la capital:

- Polígono del Guadalquivir: 216 viviendas
- Las Palmeras: 98 viviendas

La Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA) ha asumido la gestión de un total de **5.249** viviendas de promoción pública propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, cuya titularidad ha sido cedida, de forma escalonada, a virtud de Decreto 210/99 de 5 de octubre, Decreto 258/2002 de 15 de octubre y Acuerdo de Consejo de Gobierno de 10 de octubre de 2006.



La localización del total de viviendas transferidas, es la siguiente:

- 2.469 repartidas en la provincia.

- 2.780 en Córdoba capital:

- 615 en Barrio del Guadalquivir
- 1642 en Moreras
- 463 en Palmeras
- 23 en Siete Revueltas
- 10 en Veredón de los Frailes
- 27 en Corredera

**SEGUNDO:** La segunda adjudicación de las viviendas que quedan vacantes (bien por renuncia de sus adjudicatarios, por recuperación mediante desahucio o por cualquier otra causa) se hace teniendo en cuenta razones de necesidad de vivienda, posibilitar la integración social en los grupos de viviendas u otras consideraciones de interés público.

Por lo tanto, cuando una vivienda queda libre inmediatamente se procede a la revisión de las solicitudes existentes (acompañadas de los documentos que acreditan la personalidad de los miembros de la unidad familiar, libro de familia, certificado de empadronamiento, los acreditativos de ingresos de la unidad, justificantes de minusvalía, violencia de género, y cualesquiera otros que acrediten circunstancias a tener en cuenta) y en colaboración con la Delegación de Igualdad y Bienestar Social, los Centros Cívicos Municipales u otras posibles administraciones o entidades que puedan suministrar información sobre una familia concreta, se hace la adjudicación singular, pudiendo efectuarla a favor de la unidad familiar propuesta por el Alcalde de la localidad.

Por ello, cuando la Delegación o la Empresa tienen la posesión jurídica de una vivienda se adjudica a la mayor brevedad para evitar ocupaciones sin título.

**TERCERO:** Por la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en Córdoba, se están tramitando 3 expedientes de desahucio administrativo.

Por parte de la Gerencia Provincial de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía en Córdoba, se tramitan en la actualidad 75 expedientes de desahucio administrativo, que se encuentran en distintas fases de la instrucción de los procedimientos y que se siguen por distintas causas de las establecidas en la Ley de Medidas de Vivienda Protegida y Suelo, Ley 13/2005.

Antes de la incoación de un expediente de desahucio se desarrolla una investigación exhaustiva y muy pormenorizada tendente a recopilar todos los medios de prueba que acrediten la causa que origina el expediente.

**CUARTO:** Se realizan inspecciones periódicas de las viviendas verificando los estados de ocupación de las mismas. Una gran parte de estas inspecciones se realizan en respuesta a denuncias presentadas por vecinos.

**QUINTO:** En la actualidad no existe norma legal para la regularización de los ocupantes sin título de las viviendas, tanto de las gestionadas directamente por la Delegación Provincial como por EPSA.

**SEXTO:** En el pasado mes de febrero se ha suscrito un convenio de colaboración entre la Empresa Pública de Suelo de Andalucía -empresa adscrita a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio-, el Ayuntamiento de Córdoba y la Agencia Estatal Consejo Superior de Investigaciones Científicas a través del Instituto de Estudios Sociales Avanzados, para la realización de una investigación sobre necesidades de vivienda en el municipio de Córdoba.

**EL DELEGADO PROVINCIAL,**



**Fdo.- Francisco García Delgado**



Empresa Pública de Suelo de Andalucía  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

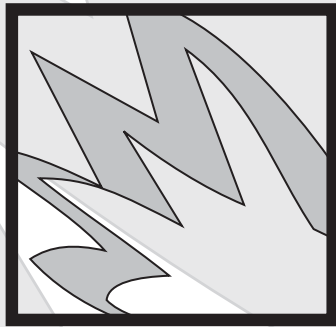
3784



En Córdoba, a 15 de febrero de 2012.

Visto su escrito de fecha 8 de febrero de 2012, solicitando vivienda, se le comunica que en este momento, la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA) no tiene viviendas de promoción pública disponibles para segunda adjudicación; informándole igualmente que su solicitud con la documentación adjuntada ha sido debidamente analizada y ha quedado registrada en esta Gerencia Provincial.

Rodrigo Barbudo Garijo  
Gerente Provincial de EPSA



**ASOCIACIÓN PRO DERECHOS  
HUMANOS DE ANDALUCÍA**  
[www.apdha.org](http://www.apdha.org)