

VALORACIÓN DE LA APDH-A SOBRE LA POLITICA DE VIVIENDA.

INTRODUCCIÓN.

No cabe duda que la vivienda es una necesidad básica de primer orden, y, sin duda un elemento imprescindible para el desarrollo de cualquier persona. No se alcanza a vislumbrar un bienestar básico si la necesidad de la vivienda no está cubierta.

Es por lo anterior que nuestra constitución en su artículo 47 consagra que

“ Todos los Españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

.....”

Consecuencia del imperativo constitucional, surge la denominada política de vivienda, consistente en un conjunto de medidas, - a continuación enunciaremos las más destacadas de este año - , que deber ían hacer efectivo el referido derecho a disfrutar una vivienda por **todos los ciudadanos.**

Ponemos el énfasis en todos los ciudadanos sin excepción pues todos deben ser iguales ante las distintas Administraciones, igualdad que debería traducirse en igualdad de oportunidades de acceder a una vivienda digna, teniendo en cuenta que no todos parten de la misma línea de salida. Así, si para la mayoría de los españoles es extremadamente gravoso

adquirir una vivienda, para un gran sector es simplemente imposible, hecho fácilmente constatable con los siguientes datos:

Algunos datos

Salario medio anual.....14.370 €

Indica el salario medio de las personas que trabajan a 2002 (16.437.857 personas).

El salario medio anual de 10.983.851 personas (66.8 % de las personas asalariadas) está por debajo de esa cantidad.

Fuente INE.

La financiación de la compra de vivienda absorbió el 55% del salario medio anual de los españoles durante 2004.

En Córdoba hay 277.800 ocupados, 27.000 parados, una tasa de paro del 14.07 %, dicha tasa se eleva a más del 50% en determinados barrios como Moreras, Palmeras, C/ Torremolinos y algunas zonas del Polígono Guadalquivir, afectando a una población de 20.000 personas aproximadamente.

Fuente EPA 2005 y Ayuntamiento de Córdoba.

Por lo anterior no cabe duda que la gestión de la política de vivienda por parte de las Administraciones Públicas debe de tener como primer objetivo paliar las grades desigualdades, fundamentalmente económicas, de

los distintos ciudadanos poniendo el acento en aquellos sectores más desfavorecidos social y económicamente. Sin olvidar que junto a la vivienda digna hace falta un hábitat integrador para acceder a otros recursos (formación, empleo...) que abran oportunidades a la convivencia y a la cohesión social. Lo contrario, hábitat degradados e infravivienda ciegan las posibilidades de promoción de las personas y acaban convirtiéndose en el principal factor agravante de las dinámicas de exclusión social.

LA POLÍTICA DE VIVIENDA. ESPECIAL REFERENCIA A LA CIUDAD DE CÓRDOBA.

Dado el reconocimiento del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada las distintas Administraciones, obligadas por imperativo constitucional, intentan poner en marcha distintas medidas para cubrir la demanda de vivienda e intentar evitar la peligrosa especulación existente en el mercado de la vivienda.

Teniendo en cuenta que la problemática de la vivienda es muy compleja, son necesarias una multitud de medidas a fin de satisfacer necesidades muy variadas.

Entre otras destacan en los últimos meses, por su aparición en los distintos medios de comunicación, en relación con el plan nacional de vivienda 2005-2008, las **medidas tendentes a dinamizar el alquiler de viviendas**, - según el censo de viviendas realizado por el INE existen 3.106.422 viviendas disponibles para venta o alquiler, o simplemente

abandonadas -. Dichas medidas consisten fundamentalmente en dos, de una parte se subvenciona a propietarios e inquilinos, y de otra se pretende la puesta en marcha de sociedades públicas de alquiler en los distintos ámbitos de la administración cuyo objeto es intermediar entre demandantes y ofertantes dotando a estos últimos de ciertas garantías (se le asegura el cobro de la renta, se garantizan posibles daños en vivienda, etc...).

Otra medida muy debatida últimamente es la creación de los denominados “**minipisos**”, viviendas pequeñas que puede que se ajusten a unas necesidades muy concretas de sectores de la población muy determinados. Consideramos que dicha medida puede ser positiva como una alternativa más dentro de un amplio abanico de posibilidades siempre y cuando se tenga muy presente el riesgo (entre otros posibles) de que haya personas que por falta de poder adquisitivo no puedan optar a otro tipo de vivienda a pesar de que sus necesidades hayan cambiado.

Las anteriores medidas tienen poca incidencia en el ámbito local de nuestra ciudad (Córdoba) donde quizás la medida estrella es la creación de **Viviendas de Protección Oficial**. Son viviendas en las que la administración (en nuestro caso el Ayuntamiento de Córdoba y la Junta de Andalucía en algunos casos) imponen al vendedor ciertas limitaciones sobre las condiciones que debe reunir el comprador así como sobre las características de la vivienda y su precio de venta, a cambio de la concesión de determinadas ayudas y subvenciones que se determinen en cada caso. Estas viviendas son distintas a las denominadas **Viviendas de Promoción Pública**. Éstas tienen más marcado su carácter social, es la propia administración la que promueve la construcción de las viviendas que posteriormente son vendidas o adjudicadas (en un régimen parecido al

alquiler pero con unas condiciones económicas muy por debajo de las del mercado.

A pesar de lo que se pueda pensar, en Córdoba, no todas las personas que no pueden acceder a la adquisición de una vivienda libre lo puede hacer a una viviendas de protección oficial. Así en el último plazo de solicitud de las mismas se fijaba que los aspirantes a dichas viviendas debían tener unos ingresos mínimos superiores a los 10.200 € anuales para acceder a la vivienda más pequeña de las ofertadas. *Dándose el paradójico caso de aspirantes, cuya solicitud era rechazada, conseguían con sus ingresos financiación privada con la que adquirir una vivienda en el mercado libre.*

Lo anterior nos lleva a denunciar que el usuario de la vivienda de protección oficial es un usuario de “lujo” que hace que la protección oficial quede vacía de contenido al dejar fuera de su amparo a los sectores más desfavorecidos de nuestra ciudad.

Siendo esto así, la única opción que le queda a una familia sin recursos y, que carezca de vivienda, es la solicitud de la adjudicación de una vivienda de Promoción Pública (ubicadas en nuestra ciudad en los barrios de Palmera y Moreras, donde están agrupadas formando auténticos guetos urbanos, así como en el Polígono Guadalquivir).

Sin embargo desde hace años la administración (local y autonómica) no ha construido, ni siquiera se ha planteado construir una vivienda de este tipo en nuestra ciudad, lo que implica, junto a la inexistencia de otras medidas destinadas a estos sectores de población, el

incumplimiento total de lo dispuesto en nuestra constitución (recordemos que en su artículo 47 consagra que

“ Todos los Españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

.....”)

DEFICIENCIAS EN LA GESTIÓN DE LA VIVIENDA DE PROMOCIÓN PÚBLICA EN CÓRDOBA.

Son viviendas, de las denominadas para la integración social tal y como las define el decreto 149/03 de 10 de junio por el que se aprueba el Plan Andaluz De Vivienda Y Suelo 2003/2006 (distinguir entre adjudicación directa y alquiler), cuya construcción ha sido promovida por la Junta de

Andalucía, ella es la propietaria de las viviendas adjudicadas a sus inquilinos mediante un contrato de arrendamiento, sujeto a algunas normas específicas además de la ley de arrendamientos urbanos. En otras ocasiones la junta cede la propiedad de estas viviendas a través de las denominadas adjudicaciones directas.

En la ciudad de Córdoba éstas viviendas están localizadas fundamentalmente en tres barrios, Palmeras, Moreras y Polígono Guadalquivir.

La adjudicación, seguimiento y control de estas vivienda son competencia de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (competencias que en algunos casos son cedidas a la Empresa Pública del Suelo.

Cuando una persona quiere acceder a ser adjudicataria de una vivienda de promoción pública VPP, debe realizar una **solicitud** en la que normalmente se indica que se desea ser adjudicataria de una vivienda y en la que se pueden indicar los motivos de la necesidad de una vivienda.

No existe, o al menos no es de conocimiento de los usuarios de la Administración Autonómica, un **listado de requisitos** para ser adjudicatario de la vivienda (económicos, familiares, sociales, etc.), lo que genera una gran incertidumbre en los aspirantes a adjudicatarios así como una excesiva discrecionalidad que puede llegar a la arbitrariedad en la decisión de la Administración de adjudicar una vivienda.

Desde el conocimiento de la realidad de distintos solicitantes que se acercan a nuestra asociación, tenemos constancia de que tampoco una vez

realizada la solicitud de adjudicación de vivienda, la Administración requiere en todos los casos a los solicitantes documentación alguna para poder completar su expediente, simplemente su solicitud queda presentada y a partir de ahí comienza una espera, que en muchos casos es de años sin saber si se va a conceder la adjudicación o no.

Ante la anterior inseguridad la única opción que queda a los posibles aspirantes es insistir en su solicitud, reiterándola, y aportando a la administración cuantos datos se tengan para acreditar la necesidad de vivienda así como la imposibilidad de cubrir dicha necesidad en el mercado o con recursos de otras administraciones.

Es la administración autonómica a través de la Consejería de Obras Públicas y Transportes la responsable de velar para que los adjudicatarios cumplan con sus compromisos (entre otros el pago de la renta, la prohibición de cesión total o parcial de la vivienda, el que la misma sea ocupada habitualmente por el adjudicatario, etc.). Sin embargo, no existe un control eficaz de estas propiedades, produciéndose muchísimas irregularidades (viviendas vacías, inquilinos consentidos por la administración – pues la misma admite sus pagos de renta – que no son adjudicatarios, posibles adjudicatarios que a pesar de carecer de unos mínimos recursos no tiene vivienda, hacinamientos en algunas viviendas, etc.).

Entre los posibles mecanismos de control, está la posibilidad por parte de la administración de instar el desahucio en aquellos casos en que considere que las familias no cumplen los requisitos para usar una vivienda. En la práctica éste es casi el único mecanismo de control utilizado.

Sin embargo no se aplica la anterior medida con criterios rigurosos, En muchos casos, la administración ha consentido durante años el uso de las viviendas por parte de la familia a desahuciar admitiendo incluso el pago de la rentas de éstas, en otros actúa a instancia de ciertos informadores ajenos a la Administración, sin realizar un seguimiento propio o a través de los servicios sociales de la administración, en otros se desahucia a pesar de que los inquilinos hayan instado la regularización de su situación y cumplan condiciones objetivas de necesidad para obtener la adjudicación de una vivienda de promoción pública.

Es necesario recordar como en estos últimos años (durante la vigencia del Plan Nacional 2002/2005) ha habido un severo descenso de la promoción de viviendas protegidas en todo el país, si en España descendieron un 41% con una media apenas 40000 viviendas al año, este recorte ha sido más acusado en el caso de Andalucía, descendiendo un 61,9% respecto al anterior plan con apenas cinco mil viviendas al año.

La falta de voluntad política para apostar por este tipo de viviendas, como una medida más dentro del conjunto de la política de vivienda, se desprende también del deterioro generalizados de las zonas comunes en donde se ubican estas viviendas, así como de la carencia de un mantenimiento adecuado de las mismas.

Entendemos que de este descontrol de la administración son víctimas las familias más excluidas de nuestra ciudad, que a la postre suelen ser las que tienen menos habilidades sociales para desenvolverse en el ámbito del derecho administrativo (obtener información de los procesos, redactar instancias, exigir el cumplimiento de sus derechos, etc.)

LAS VIVIENDAS DEL PATRONATO DE HUERTOS FAMILIARES.

Distintas a las anteriores, son las viviendas de un marcado carácter social, situadas en la calle Torremolinos de nuestra ciudad. Las mismas son propiedad del referido patronato que está presidido por el Subdelegado de Gobierno de Córdoba.

Estas viviendas están incluidas en el Área de Rehabilitación San Martín de Porres (financiado por el Ayuntamiento de Córdoba y la Consejería de Obras Públicas); sin embargo aún no se ha realizado ninguna obra de rehabilitación en las mismas a pesar de ser este conjunto de viviendas el que mayor grado de deterioro presentan.

Dichas viviendas están abandonadas a su suerte; en este caso no es que exista una mala gestión de las mismas, simplemente no existe.

A resultas de lo anterior, es habitual que los vecinos de esta zona de nuestra ciudad deban soportar las consecuencias de un entorno urbanístico muy hostil (zonas comunes muy deterioradas, inexistencia de zonas ajardinadas o mobiliario urbano, plaga de cucarachas y ratas, etc.)

Dichas situación afecta incluso a las viviendas, pues varias se encuentran abandonadas, o han sido arrasadas por incendios (sin que hayan sido rehabilitadas) generándose situaciones de peligro para la salud pública de los habitantes de estas viviendas. En este punto queremos destacar la lamentable situación en la que se encuentran los bloques 27 y 29, afectados por las roturas de varios desagües y una gran acumulación de residuos en sus bajos que obligan a los vecinos a tapiar y/o mantener

siempre cerradas las ventanas de sus viviendas para evitar la entrada de malos olores, cucarachas y ratas.

CONCLUSIÓN. DENUNCIAS Y PROPUESTAS

1. Las situaciones de infravivienda, agravadas en un alto porcentaje por hacinamiento en las mismas, unido a unos habitats bastantes degradados.
2. La existencia de habitats segregados como los casos de Torremolinos y Palmeras.
3. Creciente aumento de deterioro y vulnerabilidad de los barrios más desvertebrados urbanística y socialmente.
4. Los sectores más empobrecidos y con mayor exclusión social tienen muy difícil acceso a la VPO.
5. Descoordinación entre las distintas Administraciones, que se acrecienta a la hora de actuar con los sectores más excluidos.
6. La ausencia de voluntad política tanto, local como autonómica, de promover la construcción de viviendas de promoción pública.
7. La inexistencia de recursos para cubrir necesidades de vivienda en casos de emergencia surgidas por hechos catastróficos, inundaciones y en general cualquier caso excepcional que requiera una respuesta urgente del poder público.
8. La ausencia de información sobre requisitos, baremo y procedimientos en la gestión de las VPP de nuestra ciudad.

PROPONEMOS.

1. La construcción de viviendas de promoción pública, promovidas tanto por la administración local como por la autonómica y distribuidas en distintas zonas integrándose con otro tipo de viviendas.
2. En el caso de la calle Torremolinos la inmediata rehabilitación de la zona con medidas sociales, así como la realización del mantenimiento básico de los edificios y zonas comunes de las VPP del Polígono Guadalquivir y Palmeras.
3. Coordinación entre Administración local y autonómica en la que actúen conjuntamente tanto las dependencias con competencias en vivienda como las competentes de los servicios sociales.
4. Contemplar medidas que eviten el deterioro de los barrios en los que se encuentran situadas la VPP.
 - a. Punto cero. Hacer tabla rasa en todos los casos irregulares que existan (regularización), y a partir de ahí realizar un censo actualizado para que no se vuelvan a dar irregularidades.
 - b. Seguimiento por parte de la Administración para que no se den casos como cambio de viviendas, ventas ilegales, tráfico de viviendas..., lo que debe ir unido a una información transparente tanto de los requisitos para ser adjudicatario como de los procedimientos para su concesión.
5. Facilitar el acceso a la VPO:
 - a. Flexibilizar y adaptar los requisitos legales y administrativos para optar a las VPO.
 - b. Establecer una cuota entorno al 5 % de la VPO para familias pertenecientes a colectivos excluidos, además de construir las VPP que en cada momento sean necesarias.

- c. Establecer mecanismo de mediación para el acceso de familias al mercado de vivienda de alquiler.
- 6. En cuanto a la inexistencia de recursos de emergencia relacionados con la necesidad de vivienda.
 - a. El establecimiento de un cupo de reserva tanto de VPO como VPP para tal fin.
 - b. La creación de partidas presupuestarias para la financiación de alquiler de viviendas en ausencia de otros recursos.
 - c. Existencia de un protocolo de actuación conjunta y coordinada entre las distintas Administraciones.