

REFLEXIÓN DE CÁRITAS REGIONAL DE ANDALUCÍA SOBRE VIVIENDA

Equipo de Prioridad Regional de Colectivos en situación de exclusión social.

0. PRESENTACIÓN

El presente informe expone la situación actual de cómo está afectando el acceso a la vivienda a las personas en situación de pobreza y exclusión y a los colectivos más vulnerables. Se basa en las observaciones recogidas por los equipos (de técnicos y voluntarios) de Cáritas de Andalucía - Cáritas de Cádiz, Granada, Jerez, Huelva, Málaga y Sevilla - que han aportado sus datos y reflexiones.

Plantear este trabajo dentro del Equipo Regional de colectivos responde a la constatación de la realidad con la que se encuentran las personas a quienes atendemos cuando, una vez acabado el proceso de desarrollo personal en nuestros recursos, deben encontrar un hogar donde continuar dignificando sus vidas.

Queremos agradecer de manera muy especial a todas las compañeras y compañeros que han trabajado en la realización de este informe, ya que el esfuerzo individual nos permite disponer de una visión de conjunto y por tanto, seguir avanzando en la reflexión colectiva, base para la identificación de las necesidades más urgentes y apuntar hacia propuestas más creativas que desemboquen en una sociedad más justa y solidaria, en especial, con quienes más lo necesitan.

El documento presenta los siguientes contenidos:

1. Análisis de la realidad de vivienda en las Cáritas Diocesanas de Andalucía.
2. Necesidades detectadas que afectan a los procesos de las personas con quienes trabajamos.
3. Respuestas que estamos ofreciendo desde las Cáritas Diocesanas andaluzas.
4. Consideraciones y propuestas.
5. *Anexo: Algunos apuntes de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y un comentario al nuevo Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda*

1. ANÁLISIS DE LA REALIDAD DE LA VIVIENDA EN LAS CÁRITAS DIOCESANAS DE ANDALUCÍA.

El objetivo que nos proponemos con este apartado es recoger cómo se enfoca la realidad del problema de la vivienda en el ámbito regional de Cáritas Andalucía, qué acciones se están desarrollando, en qué espacios estamos participando, qué tipo de convenios tenemos firmados, etc.

En líneas generales, constatamos lo siguiente:

- Las Cáritas Diocesanas de Andalucía no tienen un programa específico de vivienda sino que trabajan el acceso a la vivienda de forma transversal en otros programas o proyectos. Esta intervención se enmarca principalmente en acciones desarrolladas por:
 - o Proyectos específicos, dirigidos a personas en situación de vulnerabilidad y/o exclusión social, que se concretan en la acogida en recursos residenciales.
 - o Intervención realizada por las Cáritas parroquiales: que se centran en el apoyo al pago de alquileres/hipotecas o sirviendo de intermediarios en la compra o alquiler de viviendas.
- Hay Cáritas Diocesanas que, a través de Cáritas Regional, participan en el Convenio con la Empresa Pública del Suelo de Andalucía (EPSA). Este convenio permite que las Cáritas puedan contar con viviendas propiedad de EPSA, para ser utilizadas como pisos puente para el paso a una vida autónoma de las personas que tenemos acogidas en nuestros centros de inclusión. Las Caritas acogidas a este convenio son Huelva y Sevilla.
- La mayoría de las Cáritas Diocesanas, participan en mesas, comisiones, consejos o plataformas, dónde se trata el tema de vivienda.

2. NECESIDADES DETECTADAS QUE AFECTAN A LOS PROCESOS DE LAS PERSONAS CON QUIENES TRABAJAMOS.

El objetivo de este apartado es conocer cuáles son las necesidades relativas al acceso a una vivienda que observamos en las personas que atendemos, ya estén en situación de reincorporación social, en espera de tratamiento de desintoxicación, en situación de vulnerabilidad, o en cualquier otra situación.

Las necesidades que detectamos en todas las Cáritas Diocesanas son:

En cuanto a los recursos:

- Falta de recursos residenciales de transición para personas que han terminado de cumplir penas de privación de libertad que les permitan organizar su vida y facilitar su incorporación social y laboral.
- Falta de recursos de alojamiento para personas que han completado los periodos de tratamiento en centros (acogida, desintoxicación, salud mental) y tienen que abandonarlos, sin recursos ni apoyos.

En cuanto a la vivienda normalizada (de mercado libre)

- Alto precio de la vivienda, tanto para la compra como para el alquiler, y por tanto, de difícil acceso para la población en situación de vulnerabilidad y exclusión.
- Las viviendas a las que esta población puede acceder no reúnen condiciones de habitabilidad mínimas.
- Falta de habitaciones para alquilar en pisos compartidos. En los casos en que se utiliza esta modalidad de “alquiler” se hace sin ningún tipo de compromiso por parte del propietario o persona que subarrienda.
- Petición de requisitos de acceso que no están al alcance de las personas con quienes trabajamos, ya sea para cualquier modalidad de vivienda en alquiler, compra o viviendas protegidas, como: nóminas, aval y fianza.
- Situación irregular de muchas viviendas y desconocimiento de los mismos propietarios sobre su situación (viviendas antiguas en cascos históricos de ciudades, etc.)

En cuanto a las personas que optan a la vivienda:

- La imagen personal asociada a la falta de hábitos y responsabilidad para vivir en pisos compartidos y hacer vida en comunidad, influye y es una dificultad para que consigan por sí mismos el alquiler de casas o habitaciones.
- Imposibilidad de hacer frente al pago de alquileres por falta de recursos, o por recursos escasos (Pensiones no Contributivas).

Como conclusión constatamos que:

Para las personas en situación de grave pobreza y exclusión social el alquiler de habitaciones es una salida temporal, que puede evitar que la persona caiga en un proceso de mayor desestructuración. Es difícil conseguir habitaciones en régimen de alquiler para determinados perfiles de población. Se señala la dificultad añadida para personas en situación administrativa irregular.

3. RESPUESTAS QUE ESTAMOS OFRECIENDO DESDE LAS CÁRITAS DIOCESANAS DE ANDALUCÍA.

En este apartado el objetivo es mostrar una síntesis de las acciones desarrolladas en materia de vivienda por las Cáritas Diocesanas, ya sea a través de proyectos específicos, ya sea a través de las Cáritas parroquiales, o desde los Servicios Generales Diocesanos:

Cáritas Diocesana de Cádiz

Acciones desarrolladas por proyectos específicos:

- Alojamiento en Centro para Personas sin Hogar:
- 20 plazas concertadas a través de convenios con los Ayuntamientos de Cádiz y San Fernando
- Intermediación con inmobiliarias y propietarios y/o arrendadores.
- Gestión de ayudas para el alquiler con los Servicios Sociales Municipales.
- Piso de 3 plazas, para personas en fase de autonomía.

Acciones desarrolladas por las Cáritas Parroquiales:

- Difusión e información sobre planes de vivienda pública, de protección social y vivienda social.
- Intermediación con inmobiliarias y propietarios.
- Gestión de ayudas para el alquiler con los Servicios Sociales Municipales.
- Arreglos puntuales de viviendas, especialmente para familias y personas en situación de vulnerabilidad,
- Pagos puntuales de alquiler y desahucios.
- Ayudas puntuales para hipoteca. En estos casos, dependiendo de los equipos, la ayuda forma parte de un plan educativo con la persona y/o la familia, solicitando distintas formas de contraprestación, en función de cada situación concreta.

Cáritas Diocesana de Granada

Acciones desarrolladas por proyectos específicos:

- Acogida para personas con problemas de adicción, a través de la Fundación “Casas Diocesanas de Acogida” – Cáritas, que dispone de dos dispositivos especializados para personas con problemas de adicción, dos servicios de atención rehabilitadora (pisos tutelados) para PSH, acogida y atención inmediata (23 plazas) y tutelaje residencial (22 plazas) En las últimas fases del proceso socioeducativo de la persona, y desde los mencionados servicios, se la acompaña en la búsqueda de vivienda informando y asesorando.
- Casa Parroquial en HuétorTájar, con capacidad para 10 personas que van de paso. Se ofrece alojamiento y manutención.

Acciones desarrolladas por las Cáritas Parroquiales

- Se facilitan ayudas económicas para el mantenimiento de la vivienda, si bien en algunas Cáritas parroquiales se trabaja con el principio de “banca ética”.

Cáritas Diocesana de Huelva

Acciones desarrolladas por proyectos específicos:

- Acogida a través de un piso (de acogida) monitorizado para personas en situación de exclusión y pobreza.
- Alojamiento en viviendas tutelados (4 pisos) o semituteladas para personas en situación de exclusión y pobreza, en fase previa a la autonomía. (La intervención en estos dispositivos requiere de un acompañamiento a los residentes, bien por el equipo correspondiente de Cáritas o bien por parte de la institución o entidad que en ese momento ejerza la tutela de la persona.)
- Acompañamiento en la búsqueda de vivienda.

Acciones desarrolladas por las Cáritas Parroquiales

- Ayudas puntuales y/o préstamos para alquiler en el marco de un plan de trabajo con la persona.
- Intermediación con inmobiliarias, propietarios y/o arrendadores.
- Acciones educativas de *Pedagogía del Hábitat*.

Cáritas Diocesana de Jerez

Acciones desarrolladas por proyectos específicos:

- Acogida en el Proyecto Centro de Día “El Salvador”. Se dispone de 5 plazas concertadas con el Albergue Municipal para las personas, en situación de exclusión, que inician un proceso de motivación al cambio. También se dispone de un piso de autonomía de 5 plazas para hombres y otro de 2 plazas para mujeres.
- Ayuda al pago del alquiler, desde una intervención coordinada entre el Centro de Día y los Servicios Sociales Municipales para personas que inician vida autónoma.
- Apoyo en la rehabilitación y adaptación de viviendas y el acompañamiento personalizado dentro del colectivo de mayores “Casa de las viudas”.

Acciones desarrolladas por las Cáritas Parroquiales

- Ayudas puntuales de pagos de alquiler o hipotecas.
- Potenciación y dinamización al estudio de la realidad de la vivienda.
- Coordinación y derivación a Emuvigesa para solicitud de viviendas sociales.
- Coordinación con la empresa de Rehabilitación del suelo andaluz y seguimiento de los casos que solicitan subvención para la rehabilitación.
- Realización de alegaciones a los baremos de viviendas protegidas presentados por el Ayuntamiento.
- Desarrollo del Estudio de Vivienda de la zona centro de Jerez por parte de las Cáritas Parroquiales de la zona.

Acciones desarrolladas por el Departamento de Acción Social (Servicios Generales Diocesanos)

- Realización de alegaciones a los baremos de viviendas protegidas presentados por el Ayuntamiento, junto con Red de Integración Social.

Cáritas Diocesana de Málaga

Acciones desarrolladas por proyectos específicos:

- Alojamiento a través de la Casa de Acogida (para reclusos) “Ntra. Sra. De La Merced” (9 plazas) (La Casa de La Merced ofrece acogida) para personas que proceden de prisión en cualquier de estas situaciones: libertad definitiva, condicional, tercer grado o permisos en segundo grado.
- Alojamiento y Atención integral en el Hogar “Pozo Dulce”(44 plazas). Ofrece una atención a las personas, promoviendo su recuperación personal, la mejora de su calidad de vida y el posible restablecimiento de los vínculos afectivos, como medio para lograr su autonomía e integración personal.

Acciones desarrolladas por los Servicios Generales Diocesanos

- Apoyo al pago de alquiler.
- Intermediación entre propietarios y posibles inquilinos
- Mantenimiento y mejora de viviendas en malas condiciones de habitabilidad.

Cáritas Diocesana de Sevilla

Acciones desarrolladas por recursos específicos:

- Acogida residencial (22 plazas) y atención diurna (17 plazas) a través del Centro “Amigo”, recurso destinado al ACOMPAÑAMIENTO de personas en situación de exclusión social grave.
- PISOS TUTELADOS: del Proyecto “Nazaret”, que está destinado a la acogida de personas inmigrantes, con un proceso de acompañamiento. En el proyecto Nazaret, se trabajan los hábitos y conocimientos necesarios para la integración en el país de acogida. En total dispone de 21 plazas distribuidas en 4 pisos, cedidos por la Empresa Pública del Suelo de Andalucía (EPSA)
- COMUNIDAD "MAMBRE". Disponemos de 2 plazas de acogida para personas inmigrantes, en la casa de una comunidad seglar de Jesuitas .
- PISO TUTELADO "ALBA". Acogida y alojamiento para aquellas personas que ya se encuentran en procesos de Autonomía. Disponemos de 5 plazas

Acciones desarrolladas por las Cáritas Parroquiales:

- Difusión e información sobre planes de vivienda pública, de protección social y vivienda social.
- Intermediación con inmobiliarias, propietarios y/o arrendadores.
- Gestión de ayudas para el alquiler/propiedad con los Servicios Sociales Municipales.
- Acondicionamiento de viviendas en malas condiciones para personas mayores
- Pago de alquiler y de desahucios.
- Ayudas puntuales para las hipotecas siempre en función de un plan de trabajo realizado por la familia.

Constatamos a modo de conclusión que:

- ✓ Cuando las ayudas puntuales -para arreglos de vivienda o pagos de alquiler o de desahucio- se realizan desde los equipos de Cáritas Diocesana suelen estar acompañadas de un plan educativo de trabajo con la persona o la familia, solicitando algún tipo de contraprestación según la particularidad de cada caso. Cuando estas gestiones las realizan los equipos de Cáritas parroquiales, este criterio no está generalizado.
- ✓ Se observa que en la adjudicación de viviendas sociales, las personas con quienes trabajamos cumplen los baremos sociales, pero no acceden a las viviendas porque no llegan a las exigencias económicas.
- ✓ Las personas acogidas en los distintos recursos residenciales se encuentran con dificultades para acceder a una vivienda económica en régimen de alquiler, una vez han de abandonar los centros para iniciar la vida autónoma.
- ✓ Se constata la necesidad de contar con viviendas muy económicas en régimen de alquiler, para que las personas acogidas en nuestros recursos una vez superados sus problemas, tuvieran la posibilidad de acceder a una vivienda digna. Al igual que en el punto anterior, se tendría que hacer una baremación de manera que, con los ingresos por PNC, pudieran cubrir sus necesidades más básicas y pagar un alquiler.
- ✓ Se subraya la necesidad de realizar un trabajo socioeducativo integral con la persona en los recursos donde está participando, a fin de prepararles para la autonomía, la administración económica y del hogar, las relaciones y convivencia.
- ✓ Se constata la necesidad de la búsqueda de recursos residenciales para personas entre los 40 y 60 años que estando en una situación de enfermedad crónica, y que precisan de cuidados sociosanitarios. La única alternativa existente es la estancia en los albergues.

4. PROPUESTAS QUE CONSIDERAMOS DE INTERÉS

Teniendo en cuenta lo expuesto hasta el momento, recogemos en esta apartado aquellas propuestas que consideramos de interés, dirigidas a Cáritas tanto en el ámbito diocesano como en el ámbito regional, así como a la Administración Pública.

a. Propuestas dirigidas a las Cáritas Diocesanas

Algunas consideraciones previas:

En consonancia con nuestro *Modelo de Acción Social* y el *Marco de Intervención con personas en situación de exclusión social*, deberíamos hablar de personas en situación de pobreza y exclusión social para incluir los distintos colectivos con quienes estamos comprometidos, evitando poner etiquetas, impidiendo así la estigmatización.

En el trabajo que se está realizando en cada servicio, recurso o programa se debería tener siempre presente como clave de intervención, que cada persona o colectivo tiene reconocido el derecho social fundamental de acceder a un recurso residencial, que posibilite el bienestar y la calidad de vida, sea cual sea la situación en la que se encuentre la persona.

Las situaciones de sufrimiento social provocadas por la pobreza y la exclusión nos exigen persistir en la denuncia de las injusticias, de las relaciones de maltrato y/o de la discriminación vivida por estos colectivos.

La pobreza y la exclusión social dada su complejidad nos obligan a tener una mirada global que abarque todas las estructuras de incidencia y por tanto una respuesta que recoja todas las particularidades de la persona y los contextos. Caminaríamos hacia planes educativos personalizados, donde el acceso a un recurso residencial es otro de los elementos a trabajar, junto a la salud, la formación, el empleo, la participación,...Esto nos exige un trabajo en red, siempre y cuando los objetivos sean comunes y las prácticas coherentes con nuestro discurso.

Teniendo esto en cuenta estas consideraciones previas, se proponen algunas medidas o acciones a realizar:

- Trabajar con los grupos parroquiales para que puedan actuar como intermediadores acompañando a las personas en la búsqueda de alternativas en materia de vivienda.
- Realizar campañas de sensibilización sobre la práctica de la especulación de la vivienda, de denuncia sobre el mal estado en el que se entregan las viviendas sociales, y sobre el elevado número de viviendas vacías que existen sin adjudicar. También estas campañas deberían ser un llamamiento a la solidaridad social, dirigido en especial a las personas con propiedades dentro y fuera de nuestras comunidades parroquiales.

- Conocer la legislación existente en materia de vivienda, y la normativa de carácter local, de cara a plantear propuestas de incidencia política en aquellos espacios de coordinación en los que se participe.
- Hacer convenios para conseguir plazas en residencias gestionadas por órdenes religiosas.
- Conseguir que los recursos para personas con VIH dispongan de un porcentaje de plazas para estos casos.
- Exigir el desarrollo de la *Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia*, pues según la valoración que obtenga la persona, se estima y designa el tipo de recurso necesario.

b. Propuestas dirigidas al Equipo Directivo de Cáritas Regional de Andalucía

- Retomar con la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio el Convenio firmado con la Empresa Pública del Suelo de Andalucía, en materia de vivienda que favorezca o bien la cesión o alquiler de viviendas a las Cáritas Diocesanas para aquellas Cáritas que puedan optar a esta opción, o bien que abra la posibilidad de participación de Cáritas en la asignación de vivienda social (en sus distintas modalidades), como entidad adjudicataria.
- Mantener un diálogo permanente con la Junta de Andalucía, aprovechando los distintos espacios de encuentro y los distintos niveles de responsabilidad técnica y política, para que:
 - impulse el acceso de las personas en situación de exclusión a una vivienda social asequible,
 - proporcione más viviendas sociales,
 - denuncie el número de viviendas vacías que existen sin adjudicar,
 - se realice un mayor esfuerzo de coordinación y colaboración entre todas las administraciones que intervienen en los procesos de reincorporación social.
- Estudiar la posibilidad de crear una comisión regional de vivienda o de disponer de una persona formada en estos temas y con una visión social que facilite el asesoramiento y/o el acceso rápido a la información. Estar informados de las adjudicaciones de viviendas, del proceso de selección de los candidatos, de los baremos por los que se rigen, los cupos que presentan, los colectivos a los que se destinan etc. Y en caso de salir las ordenanzas municipales, poder hacer las alegaciones que se vean oportunas respecto a estos temas, antes de que sean aprobadas. Como propuesta, dicha persona podría ofrecer un servicio voluntario, bien por su situación de prejubilación o como alumno en prácticas.
- Participar, tal y como contempla la disposición adicional primera del Decreto-Ley 6-2013, en el Observatorio de la Vivienda de Andalucía.

Cáritas Regional insiste en seguir apostando por la denuncia de las injusticias y por impulsar el trabajo en red, siempre y cuando los objetivos sean comunes y las prácticas coherentes con nuestro discurso.

c. Propuestas dirigidas a las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda:

- Crear comisiones intersectoriales de valoración de acceso a vivienda pública o de acceso a viviendas sociales, de estudio sobre el padrón municipal y de impulso a proyectos de intermediación en vivienda o de acceso a ayudas de alquiler.
- Apostar por que exista un cupo especial en las adjudicaciones de viviendas, destinado a las personas en situación de exclusión social, que estén siguiendo un proceso de motivación al cambio en cualquiera de los proyectos que existen, siempre y cuando haya un compromiso de avanzar en el plan personal pactado y se cuente con el respaldo de la Institución que hace el seguimiento.
- Disponer de una bolsa de viviendas con distintos objetivos y que cubra distintas situaciones:
 - Viviendas y habitaciones protegidas de alquiler, para personas en situación de vulnerabilidad, a fin de que, no se perpetúe la situación y lleguen a la exclusión. Serían viviendas de carácter temporal para personas que realizan un proceso de incorporación socio-laboral y que posteriormente, deben abandonar la vivienda.
 - Viviendas/habitaciones protegidas de alquiler, de carácter temporal, con criterios de ingreso y fecha de salida, para personas en situación de exclusión que están en proceso de reincorporación.
 - Apartamentos de renta baja destinados a dichas personas.
 - Habitaciones concertadas y de rápido acceso en hoteles, hostales, pensiones, con un bajo precio acordado por día, semana, mes y que varíe en función de los días de ocupación.
 - Viviendas protegidas compartidas, de carácter permanente con renta simbólica, para personas en situación de exclusión social, que dispongan de una prestación no contributiva, para que pueden participar en la sociedad con su minusvalía, aunque tenga dificultades de acceso al mercado laboral.
 - Excepto en el caso de las viviendas compartidas, el acceso a este tipo de habitaciones o vivienda, tendría que ser valorado por un técnico, de rápido acceso, con un plan de trabajo para la incorporación, con fecha de salida y de renta baja.
 - Compromisos para facilitar el alquiler protegido a personas en situación irregular (con compromiso de las entidades,...).
 - Implementar un censo en red dentro de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la adjudicación de viviendas protegidas intensificar el seguimiento en las adjudicaciones de cara a garantizar el derecho a la vivienda.

En este sentido los responsables de los programas de colectivos en situación de exclusión social habrán de incidir en estas propuestas en aquellos espacios de coordinación con la Administración.

ANEXO

Es necesario que tengamos conocimiento de lo que se recoge tanto en la Ley de 2010, como en el Decreto Ley 6/2013 y aquello que modifique de la ley anterior de cara a poder incidir en nuestra relación con la Administración en aquellos aspectos donde se reconoce la accesibilidad a una vivienda para aquellas personas con especiales necesidades, especialmente para aquellas que están en situación de exclusión social. Como aparece a continuación, hemos desarrollado especialmente los apuntes de la última norma, dada la trascendencia para nuestra acción

Apuntes sobre la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía

Destacan los siguientes artículos:

- *Art. 1.* Objeto: garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada.
- *Art.2.* Acceso: vecindad administrativa en Andalucía. Calificación de vivienda digna y adecuada: Que se trate de una edificación fija y habitable, constituyendo, a efectos registrales, una finca independiente. Que sea accesible, particularmente las destinadas a titulares con necesidades especiales. Que sea una vivienda de calidad, en los términos que se recogen en el artículo 3.
- *Art. 3:* Calidad de la vivienda: sostenibilidad, eficiencia, adaptabilidad.
- *Art. 10:* reconocimiento de elementos de inclusión en los planeamientos urbanísticos de suelos de reserva para vivienda protegida.
- *Art. 13:* los planes municipales de vivienda y suelo deberán cumplir unos mínimos: la determinación de las necesidades de vivienda 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. 16:* establecimiento de los Registros Públicos Municipales de demandantes de vivienda protegida.
- *Art. 20.* Se crea el concepto de *alojamiento transitorio* para las personas con riesgo o en situación de exclusión social, con vecindad administrativa en Andalucía, si queda acreditada su necesidad habitacional a través de los correspondientes servicios sociales de los ayuntamientos de los municipios en los que residan. El alojamiento podrá satisfacerse mediante edificaciones que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva. Los alojamientos deberán incluir servicios comunes que faciliten la plena realización de su finalidad social. Las distintas unidades habitacionales que formen parte de los mismos no serán susceptibles de inscripción independiente en el Registro de la Propiedad. Los alojamientos de promoción pública que se ubiquen en suelos de equipamientos públicos tendrán la consideración de equipamientos públicos. Los planes de vivienda y suelo autonómicos y locales, en su correspondiente ámbito de competencia territorial, deberán regular los programas de actuación que se correspondan con estas situaciones de alojamiento.

- *Disposición Adicional:* Observatorio de la vivienda. Esta constituye una oportunidad para las entidades sociales, pues se contempla su participación en el mismo. Entre las funciones que se atribuyen a este observatorio está la planificación, el estudio y el análisis del entorno y de la realidad social y económica andaluza del sector de la vivienda, y que colaborará en los trabajos que sobre esta materia pueda realizar cualquier otro órgano público.

Decreto-Ley 6/2013 Función social de la vivienda

A destacar:

a. La propia fundamentación en la exposición de motivos:

NORMATIVA:

- o Art. 25 Declaración Universal de Derechos Humanos.
- o Art. 11.1 Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC).
- o Art. 47 Constitución Española.
- o Estatuto Autonomía Andalucía.
- o Ley 1/2010, de 8 de marzo Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA:

- o No considerar a la vivienda como un bien de consumo sujeto a las leyes de mercado.
- o **Necesario que los poderes públicos aseguren la función social de la vivienda.**
- o El derecho a la propiedad privada (art. 33 CE) viene delimitado por su función social. **La Constitución no tutela “usos antisociales” del derecho de propiedad.**
- o Art. 128 CE: *“toda la riqueza del país en sus distintas formas y, sea cual fuere su titularidad, está subordinada al interés general”.*
- o Art. 40 CE: *“los poderes públicos promoverán las condiciones favorables para el progreso social y económico y para una distribución de la renta regional y personal más equitativa”.*

VIVIENDA DESOCUPADA:

- o La vivienda es un elemento determinante en la planificación de las infraestructuras y servicios públicos. **La no ocupación de viviendas supone un funcionamiento ineficiente de las los mismos.**
- o Estamos en un momento de emergencia social y económica, donde la defensa de la función social de la vivienda adquiere mayor relevancia.
- o **La desocupación de viviendas que son propiedad de personas jurídicas (en especial entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos)**

merecen un mayor reproche. Ya que es evidente la utilización de las viviendas como bien de inversión frente al ejercicio del derecho a la vivienda.

DATOS:

- Andalucía una de las CA con más número de desahucios.
- Aumento del parque en un 25 % en diez años (4,5 millones de viviendas)
- 2001: 548.669 viviendas vacías. 22,7 % de las principales.
- Ministerio de Fomento: stock de vivienda nueva no vendida de 150.000 unidades.
- **Estimación de viviendas vacías en Andalucía (estimación con datos Censo 2011): 700.000**
- 16,9% arrendamiento. (media europea del 33%)
- 50.000 unidades familiares reclaman vivienda en arrendamiento.

MEDIDAS:

- No es suficiente con aumentar el parque de vivienda (limitaciones también por la crisis presupuestaria y financiera).
- **Las medidas tienen que lograr la mayor eficiencia y eficacia en la gestión.**
- Puesta en el mercado de viviendas vacías y rehabilitación sobre la construcción (sostenibilidad).
- **Especiales circunstancias de las personas afectadas por desahucios provenientes de ejecuciones hipotecarias.** (sustentando en el Derecho humano a la vivienda y en la Sentencia TSJE de 14 de marzo 2013 – necesidad urgente de actuación de los poderes públicos en salvaguarda de los derechos-).

SE MODIFICAN:

- Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Ley 8/1997, de 23 de diciembre, medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros.
- Ley 9/2001, de 12 de julio, silencio administrativo y plazos de determinados procedimientos como garantía procedimentales para los ciudadanos.

b. Articulado:

- a. **Modificación de los artículos 1, 4, 9, 10 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo:**
 - i. Art. 1: introducir el destino a **uso habitacional.** La conservación y rehabilitación. **Y la potestad de inspección y sanción.**

- ii. Art. 4: se añade como contenido de la actuación de las Adm. Públicas: el ejercicio de la potestad de inspección y sanción. Y el fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas.
 - iii. Art. 9: se añade la promoción y las ayudas públicas al mercado del arrendamiento, al aseguramiento de riesgos en el mismo; medidas fiscales. Subvenciones a propietarios, arrendatarios y entidades intermedias.
 - iv. Art.10: se añade un párrafo 4, en el sentido de la emisión de un informe preceptivo sobre las necesidades de vivienda y adecuación en la planificación. También sobre plazos fijados en inicio y terminación de viviendas protegidas.
- b. Se añade un **nuevo título** a la Ley 1/2010, de 8 de marzo: **De los instrumentos administrativos para evitar la existencia de viviendas deshabitadas:**
- En su Capítulo 1: se establecen **los procedimientos para declarar una vivienda deshabitada.**
- 1. Se define la vivienda deshabitada.
 - 2. Se establece un procedimiento contradictorio para declarar una vivienda deshabitada (con las garantías correspondientes a los titulares de las viviendas – medios de prueba, plazos, procedimiento- y facilitando la posibilidad de arrendar la vivienda antes de proceder a la declaración - por resolución administrativa- de vivienda deshabitada. Dándose traslado al Registro de Viviendas Deshabitadas.
- En su capítulo 2: se regula **el Registro de Viviendas Deshabitadas.**
- En su capítulo 3: las actuaciones **de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas.**
- Coordinación entre Adm. autonómica y locales.
 - Fomento del alquiler.
 - Medidas de intermediación, aseguramiento de riesgos en el cobro de renta. Fiscales. Subvenciones.
- c. Se añade un **nuevo título** a la Ley 1/2010, de 8 de marzo: **Del ejercicio de la potestad de inspección y de la potestad sancionadora:**
- En su Capítulo 1: **establecimiento de las potestades de inspección.**
- 1. Entre otras: creación de un Plan de Inspección en materia de vivienda.
- Capítulo 2: **potestad sancionadora.**
- Tipificación de las sanciones: (entre otras, destacamos): **muy grave el no dar efectiva habitación a la vivienda para las personas jurídicas.**

- Responsabilidad: se establece cuando no habrá lugar a la misma (causa mayor, etc). La responsabilidad solidaria, subsidiaria etc.
 - Medidas: sancionadoras, no sancionadoras. Graduación. Cuantía (**multas**) – **la más grave 9.000 euros**-. Sanciones accesorias como la inhabilitación en la participación en promociones de viviendas protegidas etc.
 - Prescripciones y caducidad.
 - Competencias en el procedimiento sancionador.
- **OTRAS MEDIDAS** (Disposiciones Adicionales y Anexo a la Ley 1/2010, de 8 de marzo)
- **Creación del Observatorio de la Vivienda** (Adm., organizaciones sociales y empresariales, agentes del sector de la vivienda). Plazo de seis meses.
 - Deber de colaboración de los Notarios y Registradores de la propiedad.
 - Desarrollo reglamentario del Registro de Viviendas Deshabitadas.
 - Actualización cuantías sanciones.
 - Desarrollo reglamentario de la propia ley
 - Las funciones de inspección serán llevadas a cabo por el Cuerpo Superior de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.
 - **Anexo: con baremos de consumo de agua, electricidad etc para considerar una vivienda vacía.**
- d. Modificación **Ley 13/2005, de 11 de noviembre: con la obligación de las entidades financieras de comunicar a la Adm. andaluza (cualquiera que sea su domicilio) la adquisición de vivienda protegida en la CA.** Siendo infracción no poner dicha vivienda protegida a disposición de los Registros de Demandantes de Vivienda Protegida en los supuestos de adjudicación por ejecución hipotecaria o por impago de deuda. Impedir la inspección en las mismas etc. Se establece el procedimiento sancionador, plazos etc. También obligación de las empresas de suministros de notificar cambios de titularidad.
- i. Obligación (1 mes) de facilitar inventario de viviendas protegidas.
 - ii. Laboras de inspección también por el Cuerpo Superior de inspección de Ordenación de Territorio, Urbanismo y Vivienda.
- e. Modificación **Ley 9/2001, de 12 de julio:** plazos de resolución y notificación de los procedimientos sancionadores de 1 año.
- f. Modificación **Ley 8/1997, de 23 de diciembre:** competencias de la Consejería competente en materia de vivienda en el depósito

de fianzas (contratos de arrendamiento) añadiendo también el ejercicio de la actividad de policía de **la efectiva habitación de las viviendas**: fianzas, ingresos de depósitos, plazos, liquidación de fianzas.

- g. Modificación **Ley 17/1999, de 28 de diciembre**: medidas fiscales y administrativas, incluyendo dentro del objeto de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía la gestión, control y registro de la fianza (contratos arrendamiento) y de suministro (inmuebles en la CA).
- i. Disp. Adicional 1: plazo de un mes para iniciar un Plan extraordinario de inspección.
 - ii. Disp. Adicional 2: Declaración de interés social a efectos de expropiación forzosa de la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social:
 - 1. **Procedimientos de desahucio por ejecuciones hipotecarias.**
 - 2. Plazo máximo de **3 años**: a contar desde el lanzamiento.
 - 3. Aplicación a viviendas incursas en procedimientos de desahucio instado por **entidades financieras o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos.**
 - 4. Establecimiento de **requisitos**:
 - 5. Vivienda habitual y única.
 - 6. Propietario-deudor.
 - 7. Económicos.
 - 8. **Procedimiento según la legislación de expropiación forzosa** (acta de ocupación, forma de recuperación del uso, etc)
 - 9. **Por Decreto del Consejo de Gobierno motivando el interés social y la necesidad de la ocupación.**
 - 10. **Listado de documentación necesaria** (acreditativa de la situación económica; de los ingresos de la unidad familiar; del número de personas que habitan la vivienda; de la titularidad de los bienes; declaración responsable: informe de Asuntos Sociales).
 - 11. **Tramitación**: orden riguroso de incoación (excepciones: familias con menores de edad, mayores dependientes, personas con discapacidad, víctimas de violencia de género o personas desempleadas sin derecho a prestación)
- h. Modificaciones a **la Ley 9/2001, de 13 de julio** (que vienen provocadas por las modificaciones en los procedimientos sancionadores de vivienda protegida, deshabitada etc).

