



El incumplimiento por parte de las personas adjudicatarias de las viviendas del parque público de sus obligaciones contractuales, incluidas las de conservación y mantenimiento, viene derivada de especiales circunstancias sociales o económicas, por lo que es necesario poner en marcha o en su caso, intensificarse, las medidas de intervención social a las que en estas ocasiones recurre AVRA, si bien sus resultados suelen ser lentos, a largo plazo, y en muchos casos ineficaces.

A este respecto, hemos de continuar invocando, lo ya manifestado en anteriores Informes Anuales y que vuelve a tener cabida en éste, y es que la gestión eficaz y eficiente del Patrimonio Público incide directamente en el estatus de ciudadanía que está integrado tanto por derechos como por obligaciones.

Finalmente, también en este ejercicio hemos tenido que ocuparnos de denuncias por irregularidades en la adjudicación de viviendas protegidas públicas y, muy especialmente, cuando hay personas solicitantes que forman parte de colectivos objeto de especial protección.

Por lo demás, en cuanto a la producción normativa en materia de vivienda en este año 2017, podemos reseñar, la siguiente:

- Orden de 29 de junio de 2016, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de ayudas para el alquiler de viviendas a personas en situación de vulnerabilidad o con ingresos limitados en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Orden de 30 de junio de 2016, por la que se convocan para el ejercicio 2016 ayudas, en régimen de concurrencia competitiva, para el alquiler de viviendas a personas en situación de vulnerabilidad o con ingresos limitados en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Orden de 19 de junio de 2017, por la que se efectúa la convocatoria, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones para actuaciones acogidas al Programa de adecuación funcional básica de viviendas del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, para el ejercicio 2017.
- Orden de 29 de junio de 2017, por la que se convocan para el ejercicio 2017, subvenciones, en régimen de concurrencia competitiva, destinadas al fomento de la rehabilitación edificatoria en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Orden de 5 de octubre de 2017, por la que se crea la bolsa de oferta de viviendas y se regula el procedimiento para la declaración de permuta protegida de vivienda.

## 1.13.2 Análisis de las quejas admitidas a trámite

### 1.13.2.1 Necesidad de vivienda

Al igual que viene ocurriendo en ejercicios anteriores la necesidad de vivienda se ha convertido en uno de los temas que acaparan un porcentaje muy elevado de las quejas recibidas en esta materia.

Pues bien, **el panorama continúa siendo más desolador si cabe**. Cada vez son más las personas que integran los listados de los registros públicos municipales de demandantes de vivienda protegida, al mismo tiempo que hay muchas personas que se encuentran en situación de pobreza y emergencia habitacional.

A título de ejemplo, según los datos ofrecidos por la página web de la Consejería de Fomento y Vivienda, a 31 de diciembre de 2017, había 203.941 solicitudes de inscripción en los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas, de las que se habían formalizado 158.795 inscripciones y de las que estaban activas 65.889, cuando a 31 de diciembre de 2016, se habían formulado 185.023 solicitudes de inscripción, de las cuales se habían formalizado 145.177 inscripciones y de las que permanecían



activas 65.008, es decir, en un año las solicitudes de inscripción han aumentado en 18.918 <http://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoyvivienda/areas/vivienda-rehabilitacion/vivienda-prottegida/paginas/rmdv-estadistica-mensual.html>

La crisis económica ha traído consigo un empobrecimiento muy importante de la población, no solo la más vulnerable, sino de un porcentaje de la población considerado como clase media que gestionaba y accedía a sus viviendas en el mercado libre. Sin embargo, este sector de la población, que en muchos casos han perdido sus viviendas como consecuencia de procedimientos de ejecuciones hipotecarias, y en otros han sido



desahuciados al no poder hacer frente a los gastos del alquiler, ahora **ven en el parque público de viviendas la única opción para contar con un techo donde poder vivir.**

Pero lo verdaderamente preocupante es que nos encontramos con una administración, a quien va dirigido el mandato constitucional y estatutario de promover las condiciones para satisfacer el derecho a la vivienda de las personas

más vulnerables, que lejos de buscar soluciones, justifica su imposibilidad para atender las necesidades habitacionales de este sector de la población en la carencia de viviendas suficientes para dar satisfacción a la demanda existente.

Una administración, que aunque haya adoptado iniciativas mayoritariamente destinadas a conceder ayudas al alquiler, no son suficientes para solventar o al menos paliar este acuciante problema de vivienda fuera del marco de parque público.

Tras la trayectoria de las distintas quejas venimos observando que las escasas soluciones que dan se adoptan en situaciones límites; son soluciones caracterizadas por su carácter provisionalísimo, o lo que más nos preocupa, en algunos casos se ofrecen soluciones que se encuentran muy alejadas del concepto de techo digno.

Nos referimos a alojamientos en hostales, que no en pocos casos no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad, por lo que no es raro encontrarnos a familias a las que se le ofrece este recurso habitacional y sin embargo rechazan el mismo optando como mejor opción dormir en un coche.

Otra opción a la que recurren los servicios sociales es el alojamiento en pisos compartidos. Si bien esta solución podría ser aceptable, la vivienda compartida tiene que tener la capacidad suficiente para albergar a los distintos miembros de las unidades familiares integrantes. Además, las familias que compartan las viviendas tienen que tener ciertas características compatibles unas con otras, y en especial, cuando existan menores. Circunstancias éstas, que consideramos absolutamente imprescindibles para el normal desarrollo de la vida y de la convivencia, sin embargo, podemos observar que estos aspectos no son tenidos en cuenta.

Asimismo, cada vez es más frecuente que **los Ayuntamientos pongan en marcha programas de ayuda al alquiler con cargo a sus propios presupuestos**, que se tramitan y conceden por los servicios de vivienda o por los entes instrumentales adscritos a los Ayuntamientos respectivos con una vocación más duradera, concediéndose la ayuda durante varios meses. Esta solución, sí puede constituir una solución aunque puntual, en los casos en los que existe una deuda acumulada en concepto de arrendamiento, o en momentos concretos en los que no se puede hacer frente al pago del renta en todo o en parte.



Por el contrario, en los supuestos en los que se invita a la persona demandante de vivienda, en situación de emergencia social, a que busque una en el mercado libre asumiendo la administración municipal el pago de la fianza y los meses de renta estipulados en la regulación municipal de estas ayudas, esta solución en muchos casos es inviable, ya que la experiencia ha demostrado que no existe propietario o propietaria en el mercado libre que decida alquilar su vivienda a personas sin recursos, o bien exigen la constitución de avales y fianzas que en ningún caso pueden aportar.

Este panorama desolador y trágico, ha llevado a esta Institución, en el ejercicio de su función garante de los derechos constitucionales de la ciudadanía, a iniciar líneas de investigación encaminadas a coadyuvar a que las administraciones implicadas busquen fórmulas alternativas que de alguna manera vengan a ampliar el parque público de vivienda.

En este sentido, hemos de destacar una de las iniciativas puesta en marcha por algunos Ayuntamientos de **un programa de captación de viviendas vacías**, en virtud del cual la administración local, o el ente instrumental en su caso, son quienes alquilan las viviendas libres para su cesión en uso a familias en situación de emergencia habitacional, manteniéndose la vigencia del contrato hasta el límite máximo que establece la ley de arrendamientos urbanos vigente.

Esta iniciativa nos parece muy acertada, además de constituirse en una solución inmediata, ahora bien no podemos perder de vista el carácter provisional de la misma., ya que transcurridos tres años y en su caso las prórrogas, si la familia no mejora su situación económica, y la administración continúa sin incrementar su parque público de vivienda, volvemos al punto de partida.

Por este motivo, esta Institución se propone profundizar en esta medida a fin de, en primer lugar, conocer su nivel de implantación y éxito, y de demostrarse éste, tratar de sugerir que se haga extensible el programa al resto de municipios andaluces.

Por otra parte, habrán de estudiarse otras formulas que garanticen la permanencia de la familia en la vivienda para el supuesto de que su situación económica continúe siendo precaria y la administración no pueda ofrecerle otra alternativa habitacional.

Fiel reflejo de la problemática comentada y a título meramente enunciativo merecen ser destacadas las siguientes: queja 17/1657, queja 17/1982, queja 17/0604, queja 17/0534, queja 17/0607, queja 17/0610, queja 17/1566, queja 17/1569, queja 17/1771, queja 17/1772, **queja 17/1861**, queja 17/3205, queja 17/4245, queja 17/4772, queja 17/4851, ...

Todas ellas tienen un mismo denominador común, se trata de familias con recursos económicos escasos y no en pocos casos prácticamente inexistentes, que no ven otro medio para acceder a una vivienda digna si no es a través del parque público de viviendas, toda vez que su situación económica no les permite el acceso al mercado libre.

Desgraciadamente, lo frecuente es encontrarnos con ciudadanos y ciudadanas que llevan **años y años inscritos en los registros municipales de demandantes de vivienda protegida**, en espera de que se le adjudique una.

Otras familias, en situación de exclusión social, son asistidas por los servicios sociales, quienes activan el protocolo establecido para los casos de emergencia habitacional de personas en situación de especial vulnerabilidad, pudiendo de esta forma optar a una vivienda protegida de segunda adjudicación o alquiler social por la vía de excepción al registro, que se supone es una vía más rápida en atención a la urgencia demandada.

Lamentablemente en muchos casos la respuesta siempre es la misma, la carencia de vivienda, por lo que estas familias en situación de o en riesgo de exclusión social, incongruentemente pasan a formar parte de listas de espera incluso para la aplicación de este procedimiento excepcional de adjudicación de vivienda protegida pública previsto, como hemos dicho, para situaciones de urgencia o emergencia.



## 1.13.2.2 Desahucios y lanzamientos de vivienda por ejecuciones hipotecarias e impago del alquiler

Como sabemos, en los últimos años hemos asistido a un sinnúmero de lanzamientos de vivienda habitual de personas y familias a consecuencia de los tan traídos y llevados efectos de la crisis económica, que han dado lugar a miles de ejecuciones hipotecarias y desahucios por impago del alquiler en vía judicial, al no poder hacer frente a sus obligaciones de pago, bien de la hipoteca concedida en su día, bien las derivadas del contrato de arrendamiento que suscribieron.

En muchos de estos casos, las familias afectadas en situación de vulnerabilidad, se encuentran totalmente desasistidas, sin saber dónde van a meterse cuando se ejecute el lanzamiento y sin tener recursos económicos con los que poder resolver su necesidad de vivienda una vez se encuentren en esta tesitura, situaciones que se agravan en caso de que haya personas que formen parte de colectivos objeto de especial protección como son menores, mayores o personas con discapacidad.

Pues bien, en 2017, procedimos a la apertura de oficio de la **queja 17/1223**, que guarda relación con la aprobación, el pasado 1 de marzo de 2016, del **Convenio de Colaboración entre el Consejo General del Poder Judicial, la Junta de Andalucía y la Federación Andaluza de Municipios y Provincias**, sobre la detección de supuestos de vulnerabilidad con ocasión del lanzamiento de vivienda familiar y medidas de carácter social y sobre cesión de datos en los procedimientos de desahucios y ejecución hipotecaria.

Dicho convenio preveía un protocolo de actuación que, entre otras cuestiones, promueve la articulación de medidas para que haya una comunicación efectiva entre el órgano jurisdiccional que conoce el caso, la Consejería competente en materia de Vivienda, para la inclusión de las personas afectadas en el Programa Andaluz en Defensa de la Vivienda, y los servicios sociales de la entidad local adherida, para que éstos analicen la situación y, en su caso, se adopten las medidas encaminadas a asegurar la actuación de los servicios sociales.

El convenio contemplaba su activación tanto en los procedimientos de ejecución hipotecaria como en los casos de desahucios por falta de pago de la renta, no así en los desahucios y desalojos por ocupaciones sin título.

En sus cláusulas tercera, cuarta y quinta recogía los compromisos que, para la ejecución del convenio, adoptaban respectivamente el Consejo General del Poder Judicial, la Junta de Andalucía, la Federación Andaluza de Municipios y Provincias y los municipios que se adhieran al convenio.

Por otro lado, la cláusula novena disponía la creación de una Comisión de seguimiento del convenio, integrada por dos representantes de cada una de las partes firmantes.

Finalmente, la cláusula décima contemplaba la duración del convenio, que será de un año y podría prorrogarse por acuerdo expreso de las partes.

Tras un año de vigencia del mencionado convenio cabía señalar, de un lado, que el defensor del pueblo andaluz ha tramitado diversas quejas en las que era susceptible de aplicación el referido instrumento, sin que se hubiera podido constatar en todos los casos un **conocimiento del convenio por parte de los juzgados competentes que estaban tramitando los desahucios**.

Igualmente desconocíamos el impacto que el referido convenio había tenido en las oficinas del Programa Andaluz en Defensa de la Vivienda, así como en las entidades locales adheridas.

Finalmente, cabía señalar que, desconocíamos si se había producido una prórroga expresa del convenio, debiendo significarse que, en caso contrario, habría que entender el mismo derogado.

Por todo ello, procedimos a solicitar informe tanto a la Secretaría General de Vivienda, como a Secretaría General para la Justicia, la Secretaría General de Servicios Sociales, la Federación Andaluza de Municipios y Provincias y el Consejo General del Poder Judicial.



Esta queja, en la actualidad, continúa su tramitación en la que ya hemos solicitado ulteriores informes a los iniciales, y de la que esperamos dar cuenta de su conclusión en la memoria correspondiente al ejercicio de 2018.

### 1.13.2.3 Desahucios de viviendas por ocupaciones sin título

La incapacidad de las administraciones de dar una solución a la necesidad de vivienda planteada por muchas familias andaluzas, ha tenido como respuesta un incremento de las ocupaciones sin título de vivienda tanto públicas como privadas, especialmente en esta últimas de las entidades financieras.

En los momentos posteriores a la crisis se han conjugado la existencia de numerosas viviendas que no han encontrado comprador, debido entre otras muchas razones, al endurecimiento de las condiciones para acceder a un préstamo hipotecario, con la existencia de numerosas personas que han considerado legítimo ocupar una vivienda, ante la desesperada situación en la que se encontraban.

Esta Institución considera que la **ocupación de viviendas no es una solución adecuada para paliar el problema de emergencia habitacional al que se enfrenta una persona o familia**. De un lado, porque al tratar de disfrutar de un derecho se vulnera el derecho de propiedad de un tercero, siendo especialmente grave esta cuestión cuando se afecta al derecho de un particular que, en ocasiones, sólo dispone de ese patrimonio como medio de subsistencia. De otro lado, porque las actuaciones de jueces y tribunales en los procedimientos que se incoan se encaminan, mayoritariamente, al desalojo de las personas ocupantes y, en función de la calificación que se realice de la ocupación, puede llegar a constituir incluso delito castigado por el vigente Código Penal, convirtiéndose la persona, por mor de su situación de necesidad habitacional, en infractor penal tras el correspondiente juicio.



No obstante, lo cierto es que se han producido, y **continúan produciéndose, numerosas ocupaciones de viviendas en Andalucía**. En algunos casos las personas ocupantes se han dirigido a la oficina del Defensor del Pueblo Andaluz, solicitando nuestra intervención para regularizar o legalizar su situación.

En los casos en los que la titularidad de la vivienda es una entidad bancaria, el Defensor del Pueblo Andaluz ha tratado de facilitar la adopción de un acuerdo entre las partes para la formalización de un contrato de alquiler social, cuando se ha dado la premisa de la existencia de un estado de vulnerabilidad social por parte de la familia ocupante, opción ésta que si bien en un primer momento era factible, el incremento desproporcionado de estas ocupaciones ha motivado un giro radical en la posición mantenida al respecto por las entidades financieras, quienes han adoptado el criterio absolutamente tajante e inamovible de no regularizar estas situaciones.

En los demás casos, nuestra intervención se orienta a garantizar que la familia que va a ser desalojada dispone de la adecuada atención por parte de los servicios sociales comunitarios, de forma que no se produzca un desalojo sin alternativa habitacional, en particular cuando hay menores u otras personas en situación de vulnerabilidad.



### 1.13.2.3.1 Desahucio de viviendas públicas

Son muy numerosas las personas, con hijos e hijas a cargo, sin ingresos o con ingresos insignificantes, que se encuentran desesperados al no tener una vivienda donde vivir y ven como la administración desatiende sistemáticamente su solicitud. Ante esta situación desesperada irrumpen en una vivienda pública que, al menos de hecho, aunque tal vez no de derecho, se encuentra vacía.

Pues bien, la administración, en el ejercicio de sus competencias y en defensa de la legalidad, inicia el correspondiente expediente de recuperación de oficio que culmina con el desahucio de la familia ocupante. Estas familias, no en pocos casos, pide el auxilio de esta Defensoría. El Defensor del Pueblo andaluz, **debe garantizar el cumplimiento de la legalidad vigente**, por lo que no puede amparar situaciones de ocupación de vivienda que además, perjudican a terceros de buena fe, quienes en la mismas circunstancias de precariedad económica y familiar o incluso peor, han decidido someterse al procedimiento legalmente establecido para la adjudicación de viviendas, protegidas, llevando años esperando este momento.

No obstante, podemos comprender este tipo de actuaciones, máxime cuando las administraciones con competencias en materia de vivienda no están dando toda la necesaria respuesta a estas situaciones. En cualquier caso, el ejercicio por parte de la administración de sus competencias de recuperación de la vivienda ocupada, no la exime de su obligación llegado el momento de ejecutar el lanzamiento, en el caso de familias vulnerables, en situación de exclusión o en riesgo de exclusión o con personas que pertenezcan a colectivos objeto de especial protección, de ofrecer una alternativa habitacional y, es aquí donde continúa el problema o empieza uno nuevo.

En este sentido, cuando es AVRA quien promueve dicho expediente de recuperación traslada dicha obligación a los servicios sociales municipales, alegando que esa agencia carece de competencias propias para la adjudicación de viviendas aunque sean de su titularidad, siendo los registros de demandantes de viviendas quienes habrán de poner en marcha el procedimiento establecido en la normativa vigente para la adjudicación de vivienda protegida.

Pues bien, ciertamente es este el procedimiento, pero ello, no exime a AVRA de su obligación como poder público de garantizar el derecho a la vivienda de quienes lo necesitan.

Por consiguiente, en estos casos, desde esta Institución insistimos en la importancia de que ambas administraciones mantengan un estrecha coordinación durante el procedimiento de manera que el acto del lanzamiento venga acompañado de una alternativa habitacional digna. Lamentablemente, esto no ocurre así.

En este sentido, conviene traer a colación por su interés y trascendencia, la sentencia dictada el 23 de noviembre de 2017 por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo.

La meritada sentencia ha impuesto a los jueces el deber de garantizar la protección de las personas menores antes de ordenar un desalojo y, en este caso, revoca una sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid que ordenaba el desalojo de una familia con tres menores que ocupaba sin título una vivienda pública.

La sentencia se ampara en la Ley de Protección Jurídica del Menor, en la Convención de los derechos del niño, y en la Constitución para determinar que, antes de autorizar el desalojo de una casa, el juez tiene que «asegurar y garantizar una protección integral y efectiva de los derechos e intereses de los menores».

Una muestra de la problemática que titula este enunciado lo es la queja 17/1741. En esta queja la interesada con dos menores a su cargo, sin empleo y con unos recursos económicos muy precarios ocupó una vivienda de titularidad de la Agencia Publica de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

Justificaba su actuación en que lleva más de cuatro años inscrita en el registro de demandantes de vivienda protegida, sin tener respuesta alguna. Solicitaba la interesada la intervención de esta Institución para que bien se regularizase su situación en la vivienda ocupada, bien se le ofreciera otra vivienda en régimen de alquiler social.

Admitida a trámite se solicitó informe de AVRA y de la Delegación de igualdad y Bienestar Social del Ayuntamiento de Sevilla. En su informe, AVRA manifiesta su imposibilidad legal para la regularización solicitada, antes al



contrario, nos informa que en defensa de la legalidad vigente, es su obligación denunciar la ocupación de la vivienda, ya que de otra forma se estaría causando un grave perjuicio a las familias que cumpliendo con los trámites establecidos legalmente no pueden acceder a un inmueble con el que cubrir sus necesidades básicas. Por consiguiente, la obligación de AVRA es velar y garantizar los intereses de esas personas.

En cuanto a los servicios sociales, se elabora informe baremo y se incluye a la persona interesada en los listados de solicitantes de viviendas. De esta forma, se entiende cumplido el protocolo establecido para los casos de emergencia habitacional hasta que exista una vivienda que poder ofrecerle, **lo que ocurrirá presumiblemente en años, mientras la familia, una vez se culmine el procedimiento de recuperación de oficio de la vivienda, estará en la calle.**

### 1.13.2.3.2 Desahucio de viviendas de las entidades financieras

El parque de viviendas de la entidades financieras es bastante grande, debido a que han sido muy numerosos los procedimientos de ejecuciones hipotecarias que han culminado con la adjudicación a la propia entidad financiera del inmueble que garantizaba el crédito hipotecario.

Pues bien, muchas de estas viviendas están siendo ocupadas por aquellas familias en situación de necesidad urgente de vivienda a las que la administración no le ofrece ninguna solución habitacional.

Estas familias, salvo excepciones, tienen que enganchar de forma ilegal los suministros básicos de luz y agua, toda vez que las compañías suministradoras les exigen para poder regularizarlos que acrediten el título en virtud del cual ocupan la vivienda o, al menos, el estar empadronados.

Así, las personas que se hayan en la situación descrita acuden a esta Defensoría a fin de que intervengamos ante la entidad financiera titular del inmueble, con el propósito de que accedan a regularizar su situación en el mismo mediante la firma de un contrato de alquiler social.

No obstante, es unánime la posición firme mantenida por **las entidades financieras de no regularizar bajo ningún concepto las ocupaciones de sus viviendas**, promoviendo procedimientos civiles de desahucios o penales de usurpación, o incentivando las ejecuciones de sentencia suspendidas.

En estos casos, esta Institución lo que viene planteando ante la entidad financiera es la suspensión del lanzamiento con carácter provisional y por un período prudencial hasta que los servicios sociales puedan ofrecer a la familia ocupante sin título una alternativa habitacional.

Al mismo tiempo, nos dirigimos a los servicios sociales o las oficinas de defensa del derecho a la vivienda que han creado algunos Ayuntamientos, solicitando que tomen conciencia de la situación de emergencia en la que se encuentra la familia, y traten de ponerse en contacto con la entidad llegando a un acuerdo mediante el cual se suspenda la ejecución por un tiempo razonable dentro de cuyo período los servicios sociales se comprometan a proporcionar una alternativa habitacional a la familia afectada.

Sin embargo, este no es un camino fácil, toda vez que las entidades financieras, si bien suelen admitir la suspensión del primer lanzamiento, no ocurre lo mismo con el segundo y menos aún con el tercero. Y esto se debe a que han llegado a la conclusión de que la solicitud de suspensión condicionada a la búsqueda de una solución habitacional por parte de los servicios sociales en un tiempo prudencial no es más que una maniobra dilatoria, toda vez que la experiencia les demuestra que dicha solución no llega nunca o en su caso, en contadas ocasiones.

Esta situación preocupa sobremanera a esta Institución dado que son incontables las ocupaciones de viviendas de titularidad de entidades financieras, de manera que, si los lanzamientos se ejecutan sin poder llegar a ningún tipo de acuerdo la situación se podría endurecer aún más.

Para ejemplificar este apartado sirvan de ejemplo la queja 17/2916, queja 17/3924, queja 17/4591, queja 17/5230, queja 17/6132, queja 17/6346, o la queja 17/4433.



## 1.13.2.4 Situaciones de conflicto e inseguridad ciudadana como consecuencia de la ocupación de promociones de viviendas vacías

Paralelamente al fenómeno okupa, cada vez son más numerosas las quejas recibidas de la ciudadanía que reside en el entorno de alguna promoción ocupada por personas sin título, y que no acatan las normas mínimas de **convivencia vecinal**.



Durante este año 2017 han aumentado las quejas en las que sus promoventes, integrantes del vecindario de barrios en los que se ubican bloques de viviendas vacías, algunas incluso sin terminar, desconociéndose la identidad de su titular, denuncian las situaciones de conflictividad social, delincuencia o insalubridad que generan las personas ocupantes, lo que hace imposible la vida en la zona.

En estos casos, y si bien podemos alcanzar a comprender la difícil situación que envuelve a los interesados, lamentablemente al ser viviendas de titularidad

privada poco podemos hacer desde esta Institución, más que poner los hechos en conocimiento del respectivo Ayuntamiento, tanto para que se lleve a cabo una intervención social con las familias ocupantes como para que se adopten las medidas que resulten necesarias en aras a garantizar la seguridad en la zona.

Para ilustrar esta problemática, vamos a comentar la [queja 15/6142](#), en la que las personas promotoras denunciaban que existían una serie de viviendas vacías propiedad de una inmobiliaria perteneciente a una entidad bancaria. Al parecer, dichos inmuebles habían venido siendo ocupados por personas que no disponían de vivienda.

Según el escrito de queja, las personas que venían habitando esas casas no respetaban unas elementales normas de convivencia en el barrio, siendo frecuentes las peleas y conflictos de todo tipo, los ruidos y molestias, las barbacoas en la calle, la basura y suciedad o los enganches ilegales de luz.

Expresaban también que habían solicitado reiteradamente la intervención del Ayuntamiento y que, igualmente, habían comunicado a la inmobiliaria puntualmente todas las molestias causadas por los nuevos ocupantes de dichas viviendas, sin que se hubieran producido resultados.

Señalaban finalmente que se encontraban cansadas de tener que estar continuamente llamando a la Guardia Civil para que interviniese en la regulación de la convivencia en la zona.

Una vez admitida a tramite, iniciamos nuestra investigación ante el Ayuntamiento del municipio donde se residenciaba el problema, quien nos informó lo siguiente:

*“El Ayuntamiento tiene conocimiento de la situación de la ocupación de viviendas de manera presuntamente ilegítima y ha venido manteniendo diversa interlocución con los vecinos afectados, para intentar resolver los diversos problemas que de esas ocupaciones irregulares se han venido derivando.*”



*La propiedad de las viviendas está realizando gestiones con los ocupantes de las viviendas para su regularización a través del ofrecimiento de otras viviendas en régimen de alquiler social. Al parecer, algunas de estas personas han aceptado el ofrecimiento.*

*Los Servicios Sociales municipales han intervenido con las personas y las familias que residen en estas viviendas. De esta manera, se han tratado de poner en marcha medidas tanto para revertir la situación de ocupación sin título de viviendas, a través del programa Municipal de Ayudas al alquiler y otras medidas, como para mejorar su integración social evitando situaciones de exclusión. La Policía Local y la Guardia Civil, desde que comenzaron las ocupaciones en la zona, han desarrollado numerosos servicios de prevención, tanto estáticos como móviles, para prevenir nuevas ocupaciones y mantener la normal convivencia, si bien esto no ha podido evitar que se hayan producido eventuales conflictos. No obstante, el número de incidencias ha disminuido”.*

Transcurrido un plazo prudencial desde la emisión del informe, nos dirigimos de nuevo a ese Ayuntamiento, solicitando la actualización de las cuestiones esenciales planteadas en esta queja y, en concreto:

- Si continuaba el mismo número de ocupaciones de viviendas sin título o si éstas habían descendido o aumentado, ya sea por lanzamientos judiciales o por regularización, o por cualquier otro motivo.
- Si les constaba resultado positivo de las gestiones de la inmobiliaria para que los ocupantes sin título de las viviendas vacías se trasladasen a otras viviendas con alquileres sociales.
- Valoración de la situación desde el punto de vista de la seguridad y la convivencia ciudadana con referencia a si se habían producido nuevas intervenciones de la Policía Local o de la Guardia Civil.

En respuesta a nuestra solicitud de informe, recibimos nuevo oficio emitido por el Ayuntamiento en el que se expresaba, de un lado, que realizaban continuas gestiones con la entidad financiera propietaria de la inmobiliaria titular de las viviendas para reforzar el servicio de seguridad para evitar nuevas ocupaciones ilegales, así como para el desalojo de las personas ocupantes y su ofrecimiento de traslado a viviendas con alquileres sociales.

De otro lado, la Policía Local del municipio informaba de tres nuevas ocupaciones de viviendas en la barriada (dos de ellas por personas con numerosos antecedentes policiales); señalaba también que se habían producido numerosos desalojos voluntarios porque las personas habían formalizado alquileres sociales con la entidad bancaria y aludía a la contratación por la entidad bancaria de un servicio de seguridad privada para vigilar las viviendas que se encontraban en proceso de venta. Finalmente, indicaba que los incidentes entre “familias okupas y residentes legales” habían disminuido y que los servicios policiales de prevención y vigilancia se continuaban prestando rutinariamente.

En todo caso, la promotora de la queja si bien reconocía que debido a la presencia de seguridad privada en la zona los incidentes habían disminuido, esto no significaba que hubiesen desaparecido. Además nos trasladaba su preocupación por el posible cese del servicio de vigilancia privada, que a su juicio se produciría cuando se enajenasen las últimas viviendas que la entidad bancaria tenía en venta.

Pues bien, sin perjuicio de que la actuación municipal se estaba realizando en una dirección que podíamos considerar adecuada, a la vista de las manifestaciones que realizaba la interesada y del informe de la Policía Local, podría desprenderse que la intensidad de la intervención no estaba resultando suficiente, pues las ocupaciones subsistían y podrían estarse dando situaciones de exclusión social o de riesgo de exclusión.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 29, apartado 1, de la Ley 9/1983, de 1 de Diciembre del Defensor del Pueblo Andaluz, formulamos la siguiente Resolución:

*“Recomendación: Que los servicios sociales comunitarios analicen de forma actualizada la situación social de las familias ocupantes de viviendas a las que se refiere esta queja, a fin de determinar, en su caso, las medidas adecuadas para que se normalice la situación habitacional de las mismas, pudiendo considerarse tanto la adjudicación de vivienda protegida exceptuando el régimen general de adjudicación a través del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda*



*Protegida como la intensificación del trabajo con la entidad bancaria propietaria de las mismas, tanto para el realojo de las familias ocupantes en situación de vulnerabilidad social como para que cesen las ocupaciones.*

*Recomendación: Para que se potencien las medidas de prevención y respuesta en materia de seguridad ciudadana a cargo de la Junta Local de Seguridad, como organismo que sepa acoger las demandas y preocupaciones ciudadanas y se faciliten las respuestas necesarias por parte de las distintas fuerzas de seguridad actuantes en la localidad."*

El Ayuntamiento aceptó los contenidos esenciales de la Resolución dictada por esta Defensoría.

## 1.13.2.5 Ayudas a la vivienda

### 1.13.2.5.1 Ayudas al alquiler de vivienda ejercicio 2015 y 2016

Este año 2017, por fin y tras meses y meses de larga espera y retrasos injustificables en su tramitación, se han resuelto y abonado los expedientes de ayudas al alquiler convocadas por la Orden de 3 de marzo de 2015, por la que se aprobaban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de ayudas para el alquiler de viviendas a personas con ingresos limitados en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se efectuaba su convocatoria para el ejercicio 2015. Con la conclusión definitiva de estos expedientes, en este año 2017 hemos puesto fin a un número importante de quejas en las que las personas interesadas denunciaban el excesivo retraso que afectaba a la tramitación y conclusión de estas ayudas y a los graves perjuicios que se les estaba originando, algunos de imposible o difícil reparación.

En esta misma situación nos encontramos en el año 2017 con respecto a la convocatoria de estas ayudas para el ejercicio 2016. **Una vez más, las personas beneficiarias denuncian los retrasos en el pago.**

En este sentido, no podemos obviar que estas ayudas están destinadas a personas con una economía precaria que no les permite afrontar por sí solos un alquiler en el mercado libre, por lo cual tienen como fin último contribuir al pago del arrendamiento, y a mantener éste, evitándose de esta forma que se produzca un desahucio y la correspondiente necesidad de vivienda que se crea que, de manifestarse, la administración no puede atender con su parque público.

Por consiguiente, el pago de estas ayudas fuera del año natural en el que fueron convocadas, desvirtúa el fin último para el que fueron concebidas.

Por ello, desde esta Institución se ha promovido de oficio la **queja 17/2903**, en la que se ha formulado a la Secretaría General de Vivienda la siguiente **Resolución**:

*"Recomendación 1.- Que se proceda a la inmediata resolución definitiva de los expedientes de ayuda al alquiler de la Convocatoria 2016 que aún se encuentran en trámite debiéndose proceder a su tramitación hasta llegar al pago y abono efectivo de las mismas, a la mayor brevedad posible y sin dilaciones indebidas.*





*Recomendación 2.- Asimismo, recomendamos que sin más dilación se den las instrucciones oportunas para que se arbitren las medidas necesarias encaminadas a la dotación de efectivos de personal adecuados al volumen de trabajo de tramitación de las ayudas al alquiler 2016 y el previsible aumento del mismo respecto de la convocatoria de 2017, especialmente, en aquellas Delegaciones Territoriales en las que aún no se ha completado la remisión de la documentación a la Intervención Provincial para su fiscalización, arbitrando para ello, si fuera menester, un plan de choque hasta tanto se ultime la tramitación que culmine con el pago efectivo de las ayudas que nos ocupan a todas las personas que resulten beneficiarias definitivas, toda vez que su fin último no es otro que garantizar el derecho a la vivienda a quienes con sus propios medios no lo pueden satisfacer o mantener.”*

Coincidiendo con la redacción de este informe hemos recibido un escrito de la Secretaría General de Vivienda, dando respuesta a la Resolución formulada por esta Institución, del que destacamos los siguientes aspectos:

*“Recomendación 1.- Proceder a la inmediata resolución definitiva de los expedientes.*

*A la fecha del presente informe ya se ha emitido resolución definitiva y se están abonando las ayudas en las provincias de Almería, Cádiz, Córdoba, Granada y Huelva.*

*En Córdoba la propuesta de resolución y la documentación acreditativa fue enviada a Intervención para su fiscalización el 25 de agosto, una vez fiscalizada se dictó resolución el 9 de octubre, y en la actualidad se ultiman los pagos.*

*En el caso de Almería y Granada la propuesta de resolución y la documentación acreditativa fue enviada el 12 y 21 de septiembre respectivamente. Una vez fiscalizada, se emitió resolución definitiva el día 31 de octubre en ambos casos, habiéndose iniciado los pagos efectivos recientemente la pasada semana.*

*En la provincia de Huelva, la propuesta de resolución y documentación necesaria se presentó en la correspondiente Intervención el 28 de septiembre, una vez fiscalizada se dictó resolución el pasado 1 de diciembre. Por lo que respecta a la provincia de Cádiz, dicha resolución definitiva se ha dictado el 4 de diciembre.*

*En el caso de Málaga la propuesta de resolución y documentación necesaria ha sido presentada para su fiscalización recientemente, el 8 de noviembre. En la misma situación se encuentra la provincia de Jaén.*

*En la provincia de Sevilla, tras la revisión de la documentación presentada por la entidades colaboradoras, en algunos casos de manera muy incompleta, y la grabación de documentos contables, se está a la espera de su fiscalización.*

*Recomendación 2.- Arbitrar las medidas necesarias para la dotación de efectivos.*

*Las peticiones que se han hecho a la Dirección General de Recursos Humanos y Función Pública de la Consejería de Hacienda y Administración Pública desde la Secretaria General Técnica de esta Consejería de Fomento y Vivienda relacionadas con los recursos humanos necesarios para la tramitación de ayudas al alquiler en las distintas Delegaciones Territoriales han sido las siguientes:*

*· Para Málaga se solicitó autorización para el nombramiento de personal interino: 1 Titulado Superior (A1.1100), 2 Administrativos y 1 Auxiliar. Esta petición ha sido atendida en su totalidad.*

*· Para la misma provincia se solicitó el abono de servicios extraordinarios (las Delegaciones Territoriales pueden compensar dichos servicios en tiempo de descanso, pero se considera que no es la solución más adecuada en una situación de precariedad de efectivos; la autorización para abonarlas es excepcional y corresponde a la Consejería competente en materia de función pública); se consiguió dicha autorización, pero el propio escrito de respuesta viene a denegar futuras peticiones en este sentido.*



· Para el resto de provincias se solicitó autorización para el nombramiento de personal interino: 1 titulado superior (A1.1100) y 2 administrativos para cada una de las 7 provincias distintas de Málaga, de las cuales se autorizaron los 7 titulados superiores; en relación con los administrativos la Dirección General de Recursos Humanos y Función Pública autorizó el nombramiento de dos personas para las provincias de Almería, Granada y Jaén.

Respecto a la situación de personal, indicar que no se ha conseguido el nivel de estabilidad necesario para permitir una agilidad y fluidez en la tramitación de estas subvenciones. Entre las causas que lo motivan señalar que el personal recientemente incorporado carece de experiencia previa en tramitación de procedimientos administrativos; la resolución del concurso de traslado el pasado 1 de septiembre ha originado numerosos cambios en las Delegaciones Territoriales, llegando en alguna de ellas a la pérdida de efectivos, a los que debemos unir la tramitación simultánea de las convocatorias de 2016 y 2017, motivada por necesidad de ejecutar el presupuesto correspondiente a esta anualidad antes del 30 de octubre.

Señalar por último, que aunque para la convocatoria 2017 se han mantenido las bases reguladoras de la convocatoria 2016, ya que la regulación estatal que permite la financiación de las ayudas, establece poco margen en su regulación, es previsible que para una nueva convocatoria 2018, al amparo del nuevo plan estatal de vivienda, puedan tramitarse las ayudas **sin atender al procedimiento de concurrencia competitiva** que obliga a una gestión conjunta de las solicitudes, y en consecuencia podrían dictarse resoluciones individuales al tiempo en que vayan completándose expedientes, con lo que entendemos que se agilizaría el procedimiento de concesión y abono de las ayudas, justificándose no acudir a un procedimiento en concurrencia toda vez que su último fin es garantizar el derecho a la vivienda a quienes con sus propios medios no lo pueden satisfacer o mantener”.

Del transcrito informe se desprende que en algunas provincias se ha procedido al abono de las ayudas y en otras, se está pendiente de ultimar algún trámite para proceder al mismo. En consecuencia, confiamos que en un plazo de tiempo que deberá ser breve se encuentre concluida definitivamente esta convocatoria de ayudas al alquiler. Y que los reiterados problemas detectados no vuelvan a producirse en la convocatoria correspondiente a 2017, aún en tramitación.

### 1.13.2.5.2 Ayudas al alquiler al amparo del Plan de vivienda 2008/2012

En este apartado, un año más, tienen acogida las quejas en las que ciudadanos y ciudadanas con plena desesperación e indignación, denuncian que aún no se les hayan abonado en su totalidad las ayudas al alquiler que les fueron reconocidas al amparo del plan de vivienda 2008/2012.

Este asunto en particular ha sido objeto de dación de cuentas en informes precedentes, en los que se iban incluyendo las distintas actuaciones llevadas a cabo por esta Defensoría, también en colaboración con nuestro homólogo estatal, con ocasión de la queja de oficio 12/15656 que tenía como propósito investigar sobre la situación de estas ayudas y tratar de buscar soluciones a la situación de bloqueo que mantenían un sinnúmero de expedientes.

La última información a la que tuvimos acceso nos fue facilitada por la Secretaría General de Vivienda, indicándonos que habían llegado a un acuerdo con el Ministerio de Fomento en virtud del cual este último se había comprometido a transferir una cantidad determinada para cubrir los objetivos pendientes. A su vez la administración andaluza se comprometía a liquidar dichos expedientes tan pronto el Ministerio transfiriese la ayuda comprometida a dichos fines, actuación ésta que se preveía tuviese lugar en el ejercicio 2016.

No obstante, durante este año tras el seguimiento realizado con el ánimo de comprobar el grado de cumplimiento del compromiso que nos fue trasladado por dicho organismo, pudimos constatar que lamentablemente había transcurrido el año 2016 sin que el pago de estas ayudas se hubiese materializado. Durante este año 2017 hemos podido conocer que se estaban empezando a abonar estas subvenciones, si bien el pago está siendo parcial.



Ahora bien, en el curso de nuestra investigación hemos podido conocer que el Defensor del Pueblo de las Cortes Generales, formuló a la Junta de Andalucía en relación con las ayudas al alquiler la siguiente Resolución:

«El Ministerio de Fomento procedió a la transferencia de 17.787.288,88 euros en el mes de diciembre de 2015, cumpliendo así con todos sus compromisos para con todas las subvenciones, incluidas las del alquiler, respecto a esta Comunidad Autónoma.

La Comunidad Autónoma de Andalucía venía disponiendo de saldo pendiente de justificar con el que atender las ayudas estatales a la vivienda, incluidas las del alquiler.

Esta institución considera que el Ministerio ha abonado todas las cantidades pendientes (17.687.288,88 euros) para atender los compromisos adquiridos en materia de vivienda en el mes de diciembre de 2015. Además, se informa que esa Comunidad Autónoma tiene un saldo pendiente de justificar que asciende a 27.624.322,19 euros.

Las resoluciones reconocen un derecho a cada uno de los particulares afectados a obtener de la Administración pública la ayuda concedida. El ciudadano no tiene por qué sufrir los problemas de gestión de la Junta de Andalucía en la tramitación de las subvenciones en materia de vivienda, la falta de disponibilidad presupuestaria o los problemas de coordinación existentes ente ésta y el Ministerio de Fomento.

Se recuerda que el retraso en el pago conlleva la deuda de los correspondientes intereses de demora, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía.

Se concluye, a la vista del informe del Ministerio de Fomento, que la falta de pago de las resoluciones es consecuencia de una actuación atribuible a la administración autonómica, por tanto, la solución pasa porque la Consejería considere la oportunidad de iniciar de oficio los procedimientos de responsabilidad patrimonial por cada resolución de reconocimiento de subvención por el importe de las ayudas concedidas.

Por lo anterior, se dirige a esa Consejería, en virtud de lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley Orgánica 3/1981, de 6 de abril, la siguiente:

SUGERENCIA: Valorar la posibilidad de iniciar de oficio un procedimiento de responsabilidad patrimonial de la Administración ante el impago de la subvención, por el importe de ayuda reconocida para el alquiler de vivienda.»

Pues a la vista de la situación descrita, y con el ánimo de investigar lo ocurrido, nos proponemos iniciar una actuación de oficio ante la Secretaría de Vivienda.

### 1.13.2.6 Deficiencias constructivas

Son cuantitativamente elevadas las quejas en las que las personas interesadas denuncian las deficiencias estructurales en los edificios: grietas en fachadas y techos, filtraciones, deficiencias estructurales graves, que han provocado en ocasiones el derrumbamiento de cubiertas, caídas de techos, llegando incluso a producirse el derrumbe de algunas viviendas.

Igualmente, son objeto de estas quejas otras situaciones consideradas aún más graves si cabe y son las relativas a deficiencias constructivas que afectan a viviendas propiedad de la administración, adquiriendo este año mayor protagonismo las deficientes condiciones de habitabilidad de las viviendas del patrimonio público propiedad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.



Pues bien, en estos casos debemos llamar la atención sobre la administración pública titular de los inmuebles afectados, por cuanto que debería ser más diligente que un propietario particular, al que la normativa urbanística le exige deberes de conservación y mantenimiento de los edificios de su propiedad.

Como conclusión, podemos decir que **hay familias que viven en condiciones de absoluta inhabilitación en viviendas de titularidad pública**, sin que la Administración haga nada por remediarlo con la inmediatez que exige la gravedad que encierra para sus moradores y, si lo hace, no es de forma adecuada, lo que sirve únicamente para tapar durante un tiempo corto las consecuencias o efectos de las deficiencias, para después volver a empezar.



Lamentablemente, como viene siendo habitual, los afectados son personas con una situación económica precaria o muy precaria y, por ello, están imposibilitados para hacer frente por sí mismos a las obras necesarias de rehabilitación o reparación, que les permitan vivir en condiciones dignas.

Ante esta situación, esta Defensoría recuerda insistentemente a la administración **su obligación de acometer las obras de reparación y mantenimiento de los inmuebles de su titularidad**,

garantizando así a sus moradores una vivienda digna, una vivienda que reúna las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad, con carácter permanente, no acudiendo a la técnica del parcheo y solucionando el problema con carácter provisional por un tiempo breve, y luego volver a empezar.

Para ilustrar este epígrafe sirva de ejemplo la queja 17/6339 y la queja 17/0891.

· Queja 17/6339. El asunto que motiva la presente queja ya fue planteado por su promotora con ocasión de la **queja 16/2457**.

En el año 2016 la interesada se dirigió a esta Defensoría en los siguientes términos:

*“Me encuentro con un techo de cuarto baño todo de colores distintos por filtraciones de la persona que tengo por encima mía; no sé si dentro de unos días ese techo ya no exista por derrumbe pero esta situación se mantiene desde el año 2000 aproximadamente. Estos pisos son de la Junta y ellos no han hecho nada más que darme problemas, porque cuando yo me vine aquí a vivir mi vida se convirtió en un infierno.*

*Tras varias denuncias y personaciones por parte de los técnicos de la Junta de Andalucía en el inmueble de arriba, la situación se convirtió en un enfrentamiento abierto entre mi vecina y yo.*

*Por parte de la Junta de Andalucía no se hace nada para solucionar este problema”.*

Días después de recibirse la queja, se produjo el derrumbe del techo del cuarto de baño, convirtiéndose esta dependencia en inutilizable.

Tras tener conocimiento de esta noticias y ante la gravedad de la situación, esta Defensoría se puso en contacto telefónico con AVRA, a fin de que adoptasen con la urgencia demandada las medidas que procediesen.

No obstante, y un mes después del derrumbe, la promotora de la queja vuelve a ponerse en contacto con esta Institución, y cuenta que, encontrándose el cuarto de baño inutilizable desde hace más de un



mes, llevan todo ese tiempo sin poder ducharse, teniendo las altas temperaturas que están soportando en la ciudad de Córdoba. Añadía que, a través del techo acceden a la vivienda roedores e insectos, con las condiciones de insalubridad que ello provoca.

Además, la vecina de arriba sigue utilizando la ducha -que cuenta con un boquete que constituye, al parecer, el origen del problema-, de manera que continuamente cae el agua al cuarto de baño, provocando su inundación y obligándoles a recoger agua continuamente.

Por último, nos trasladaba su temor a que acabase desplomándose el suelo del piso de arriba, lo que decía, pondría en grave riesgo su seguridad y la de su familia.

La gravedad de los hechos, y la ausencia de respuesta por parte de AVRA, motivó que por parte de esta Defensoría nos pusiéramos de nuevo en contacto con esa Agencia Pública mediante contacto telefónico.

Finalmente AVRA procedió a reparar el techo, pero sin acometer el arreglo del origen del problema que provocó el desplome y que radicaba en el piso de arriba, de manera que en opinión de la interesada, "en breve el problema volverá a plantearse".

De otra parte, la interesada manifiesta su disconformidad con la actuación de AVRA, ya que había declinado asumir la reparación de los desperfectos ocasionados como consecuencia de la caída del techo del cuarto de baño: humedades, rotura de azulejos, ....

Pues bien, lamentablemente las sospechas de la interesada se cumplieron, siendo reflejo de ello la queja 17/6339, mediante el que nuevamente solicita el amparo de esta Defensoría ante las filtraciones que padecía a través del techo del cuarto de baño, lo que lo había convertido en inutilizable, teniendo que ducharse con cubos de agua.

Exponía, que su vivienda, por este motivo, no reúne las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad y denuncia a la administración por no adoptar las medidas necesarias para poner fin de una manera definitiva al problema creado.

· **Queja 17/1795.** Esta queja fue promovida de oficio por esta Institución, ante la problemática de la **Barriada de La Constancia de Jerez de la Frontera**, que había sido objeto de actuaciones por esta Defensoría desde hacía ya largo tiempo. En este año, la cuestión estaba centrada en que había varias Comunidades con daños estructurales graves, según las personas propietarias, dándose la circunstancia que para la rehabilitación de estos bloques no se llegaron a firmar los Convenios respectivos necesarios con las Comunidades de Propietarios para proceder a su ejecución, por lo que la Secretaría General de Vivienda se remitía en su respuesta a la Orden de convocatoria para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones destinadas al fomento de la rehabilitación edificatoria en la Comunidad Autónoma de Andalucía, como única posibilidad de financiar las actuaciones sobre edificios que, sin tener convenio firmado, presentan daños estructurales graves en la Barriada de la Constancia.

En vista de ello, trasladamos a la asociación promotora de la queja la necesidad de que para dicha finalidad se acogieran a la Orden de 25 de julio de 2016 (BOJA de 29 de julio de 2016, nº 145, página 81), por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones destinadas al fomento de la rehabilitación edificatoria en la Comunidad Autónoma de Andalucía, para 2016, teniendo en cuenta que se había establecido prioridad para su selección, para aquellas actuaciones de rehabilitación acogidas a la Orden de 9 de agosto de 2005, que hubieran sido solicitadas y en su día no hubieran alcanzado resolución.

No obstante, era posible que pudiera llevarse a cabo la rehabilitación de los citados inmuebles de una forma integral y convenida entre todas las Administraciones con competencia en materia de vivienda y es a través de la declaración de esta Barriada como Área de Regeneración y Renovación Urbana, dentro del Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas previstas y reguladas en el Plan Estatal de Fomento del alquiler, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, Real Decreto 233/2013, por cuanto que este Plan, ha sido prorrogado para 2017 a través del Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre.



En este sentido, conocimos por el propio Ayuntamiento de Jerez, que había propuesto a la Consejería de Fomento y Vivienda, el Área de Regeneración y Renovación Urbana de las Barriadas de la Constancia y de la Asunción de su municipio y poderse ultimar así la rehabilitación de la barriada que nos ocupa con cargo a este Programa.

Sin embargo, para que dicha propuesta pudiera llevarse a cabo además de que el ámbito de actuación deberá estar delimitado territorialmente por acuerdo de la Administración competente, la Comunidad Autónoma deberá remitir al Ministerio de Fomento las propuestas de actuaciones que pretenda financiar con cargo a este programa. En las Comisiones Bilaterales de seguimiento se suscribirán, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el ámbito de actuación, los correspondientes acuerdos.

La propuesta de Área de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU) efectuada por el Ayuntamiento de Jerez, había de ser remitida por tanto por la Consejería de Fomento y Vivienda al Ministerio de Fomento, que había de llevar aparejado el compromiso de financiación autonómica de la misma y por ende, su inclusión al respecto en el nuevo Convenio Bilateral que para la prórroga del Plan Estatal 2013-2016 era necesario firmarse.

Solicitado informe a la Secretaría General, se nos comunica lo siguiente:

*“La propuesta técnica para el ARRU La Constancia y La Asunción presentada por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera contempla la rehabilitación de 89 edificios con 596 viviendas y el realojo de 174 familias residentes en las mismas. Dicha propuesta prevé una programación temporal que abarca los ejercicios 2017, 2018 y 2019.*

*Aunque dicha propuesta fue remitida por primera vez a esta Secretaría General de Vivienda en agosto de 2016, su viabilidad, dada la previsión de su desarrollo temporal, estaba condicionada a la prórroga del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, ya que éste no contemplaba la financiación de actuaciones más allá del ejercicio 2016 y a condición de que su conclusión estuviera prevista para antes del 31 de diciembre de 2017.*

*(...) el referido Plan Estatal ha sido prorrogado durante un año por el Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre. No obstante, hasta la fecha, el Ministerio de Fomento no ha comunicado cuando podrá suscribirse el Convenio de colaboración con la Comunidad Autónoma de Andalucía para la ejecución de la referida prórroga. Dado que la suscripción de dicho Convenio es condición para la financiación de las actuaciones que se desarrollen en el periodo de prórroga, no ha sido posible trasladar aún la propuesta del ARRU La Constancia y La Asunción al Ministerio.*

*En todo caso, la prórroga del Plan Estatal sólo prevé financiación para actuaciones que concluyan antes de diciembre de 2018, por lo que una vez se suscriba el mencionado Convenio de colaboración, habrá que ajustar la propuesta del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera a los referidos plazos antes de proponer su financiación al Ministerio de Fomento.”*

Por parte del Ayuntamiento de Jerez se nos hizo llegar la Propuesta de Área de Regeneración y Renovación Urbana de las barriadas de la Constancia y de la Asunción de su municipio que remitió a la Consejería de Fomento y Vivienda, en la que se incluyen las actuaciones a llevar a cabo dentro de la misma, el resumen económico y la programación temporal, dándose la circunstancia de que la mayor parte de los bloques de viviendas de la Barriada de la Constancia en los que se producían daños estructurales graves, están incluidos en dicha programación temporal para el año 2017, con la excepción de tres de dichos bloques para 2018 y uno para 2019.

Finalmente, no podemos dejar de recordar que la rehabilitación integral de las viviendas de la Barriada de la Constancia de Jerez a la que nos venimos refiriendo viene siendo una larga aspiración y reivindicación de las personas propietarias desde hace años, y a la que esa Administración Autonómica le dio el debido respaldo con la firma de los diversos acuerdos que se suscribieron en el pasado encaminados a dicha finalidad sin que pudieran ser cumplidos en su totalidad por diversas y variadas circunstancias que obran en el expediente de queja tramitado con anterioridad.



A la vista de cuanto antecede, formulamos **Resolución** concretada en lo siguiente:

*“Recomendación.- Para que una vez se firme el Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Andalucía, para la prórroga de las actuaciones previstas en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, dada la necesidad de este hecho para que las actuaciones que se desarrollen en el período de prórroga puedan ser financiadas, se ajuste la propuesta de ARRU efectuada por el Ayuntamiento de Jerez para las Barriadas de la Constancia y de la Asunción al plazo de conclusión de actuaciones para que obtengan la debida financiación estatal, a saber a diciembre de 2018, tomando como punto de partida y procediendo a la inclusión de las actuaciones que prevé la propuesta aludida para los ejercicios 2017 y 2018, por cuanto que la práctica totalidad de los bloques anteriormente reseñados que, al parecer, tienen daños estructurales graves, han sido incluidos en la mencionada Programación, habiendo sido diferido solo uno de ellos para la programación de 2019.”.*

El citado organismo, dando respuesta a la Resolución formulada por esta Defensoría se pronuncia en los siguientes términos:

*“Se pone de manifiesto la aceptación por esta Secretaría General de Vivienda de la Resolución concretada en la Recomendación formulada por esa Defensoría en el escrito de referencia, en el sentido de ajustar la propuesta técnica una vez se suscriba el Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Fomento y esta Comunidad Autónoma para la ejecución de la referida prórroga del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, teniendo en cuenta los plazos de ejecución que en el mismo se concreten”.*

Finalmente, en fecha de 18 de diciembre de 2017, pudimos conocer que:

*“(…) el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 212, de fecha 6 de noviembre, publicó la Orden de 27 de octubre de 2017, por la que se acuerda la delimitación del ámbito de regeneración y renovación urbanas del Barrio de La Constancia, en Jerez de la Frontera (Cádiz).*

*Asimismo el Ministerio de Fomento, la Comunidad Autónoma de Andalucía y el Ayuntamiento de Jerez suscribieron el 27 de octubre de 2017 el Acuerdo de la Comisión Bilateral relativo al Área de Regeneración y Renovación Urbana de la Barriada La Constancia en Jerez de la Frontera (Cádiz). En concreto se ha programado la rehabilitación de 88 viviendas, estimándose un coste total de la actuación por importe de 603.037,82 euros. La aportaciones económicas se distribuyen de la siguiente manera:*

- El Ministerio de Fomento aportará la cantidad de 224.282,69 euros, lo que representa un porcentaje estimado del 37,19% del coste total de tales actuaciones.*
- La Comunidad Autónoma de Andalucía aportará la cantidad de 125.222,62 euros representando dicho importe un porcentaje total estimado del 20,77%.*
- El Ayuntamiento de Jerez de la Frontera aportará la cantidad de 253.532,51 €, lo que representa un porcentaje total estimado del 42,04%.*

*El periodo de duración de las actuaciones previstas en el citado Acuerdo se establece hasta el 31 de diciembre de 2018, conforme a lo establecido en la Cláusula Séptima del Convenio de Colaboración suscrito entre el Ministerio de Fomento y la Junta de Andalucía para la ejecución de la prórroga del Plan 2013-2016.”.*

A la vista de la información recibida, concluimos que se había aceptado plenamente la recomendación formulada por esta Defensoría en la presente queja, por lo que esperamos que el proyecto de rehabilitación de las Barriadas de la Constancia y la Asunción de Jerez de la Frontera sea una realidad que no se haga esperar.



## 1.13.2.7 Permutas de vivienda por razones de conflictividad social y/o problemas de salud

En este año 2017, tal y como viene siendo habitual, se siguen recibiendo un importante número de quejas de personas residentes en barriadas de viviendas de promoción pública, adjudicatarias de viviendas titularidad de la Administración, que acuden a la Defensoría solicitando ayuda para poder cambiar o permutar la vivienda en la que residen por otra del mismo régimen, debido a problemas de convivencia vecinal causados por peleas o reyertas con el vecindario, ya se vean implicadas en ellas y sintiéndose amenazadas por ello, o simplemente manifestando su deseo de poder cambiar de lugar de residencia por no considerar adecuado el ambiente para la crianza de sus hijos e hijas.



Asimismo, otro grupo de solicitudes de permuta o cambio de vivienda sometida a algún régimen de protección, atañen a la necesidad de las personas adjudicatarias o de algún miembro de su unidad familiar de pasar a vivir a una vivienda mayor adaptada a la actual composición familiar o situada en plata baja o en edificio con ascensor, en razón a la existencia de alguna discapacidad o por otras razones de salud que así lo hagan necesario.

En ambos casos, podemos observar que, sea una u otra la casuística que afecta a las personas inquilinas de viviendas protegidas, **en pocos casos se atienden estas solicitudes por no existir vivienda disponible**. Si bien, no podemos obviar que en muchos ocasiones estas solicitudes están absolutamente fundadas y requieren una intervención urgente de las administraciones implicadas, ya que está en juego la integridad física y psíquica de sus ocupantes, entre los que se encuentran colectivos que son objeto especial protección como personas mayores, con discapacidad o menores de edad.

Por otra parte, en los casos de conflictividad vecinal y ante la imposibilidad de atender la petición de cambio, hemos de señalar la iniciativa puesta en marcha por Emvisesa, denominada protocolo de convivencia para las viviendas de Emvisesa cedidas en alquiler, aprobado por el Consejo de Administración de dicha empresa municipal el 21 de marzo de 2016. Esta iniciativa, según ha podido conocer esta Defensoría, está teniendo sus frutos en un porcentaje alto de casos tratados.

En este sentido, procede traer a colación, en el ámbito autonómico la Orden de 5 de octubre de 2017 por la que se crea la bolsa de oferta de viviendas y se regula el procedimiento para la declaración de permuta protegida de vivienda.

El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, contempla entre sus actuaciones el Programa de permutas protegidas de vivienda, que tiene por objeto facilitar la permuta de viviendas tanto protegidas como libres entre la ciudadanía, garantizando la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia que la habita, bien a título de dueña o de arrendataria. Igualmente prevé que mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda se cree y regule una bolsa de oferta de viviendas, donde se registrarán aquellas cuyas personas titulares necesiten permutarlas por otra más adecuada a sus circunstancias personales o familiares.

Así pues, la mentada Orden crea una bolsa de Oferta de Viviendas, adscrita a la Secretaría General de Vivienda, de la Consejería de Fomento y Vivienda, donde se integrarán aquellas cuyas personas titulares



quieran permutarlas por otra más adecuada a sus circunstancias personales y familiares, de manera que se favorezca el intercambio de viviendas entre dos unidades familiares o de convivencia que estén interesadas.

Se podrán integrar en esta Bolsa las viviendas de las que ostenten el pleno dominio o un derecho real de goce o disfrute vitalicio, que no tenga carácter intransmisible, las personas que accedan a una vivienda protegida en los supuestos previstos en el artículo 5.3 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, cuando las ordenanzas del correspondiente Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas no hayan regulado la puesta a disposición del mismo, o renuncien a dicha puesta a disposición.

También podrán integrarse en la bolsa viviendas que estén en arrendamiento, cuya permuta esté autorizada por la persona titular de las mismas, la cual deberá ser una entidad pública o cooperativa de viviendas.

Asimismo, hemos de referirnos a algunas iniciativas municipales con la misma finalidad, como es la puesta en marcha por parte de Emvisesa, denominada Protocolo de Actuación y Gestión de Permutas, aprobado por el Consejo de Administración de Emvisesa el 12 de enero de 2017.

Este protocolo de actuación establece la creación de una **herramienta informática denominada bolsa de permutas**. Esta bolsa permitirá a los inquilinos de viviendas en alquiler de Emvisesa solicitar la publicación de los datos básicos de la vivienda que desean cambiar, así como localizar otra que se ajuste a sus necesidades.

Para ilustrar la problemática que titula este epígrafe sirvan de ejemplo las siguientes quejas:

- Queja 17/2043: En la que su promotora manifiesta que la vivienda de Emvisesa donde viven desde hace un año no reúne las condiciones necesarias que demanda la discapacidad que padece su hija, la cual necesita una silla de ruedas para desplazarse. Denunciaba también la ausencia de respuesta por parte de Emvisesa a sus reiteradas peticiones de cambio.

- Queja 17/2258: En ésta el interesado manifiesta que hace dos años su hijo tuvo un altercado con dos vecinos. Tras el juicio que se celebró como consecuencia del incidente, su hijo fue absuelto en sentencia, si bien a partir de ese momento viven amenazados por la familia de los otros dos implicados. Aclara que su vivienda está situada en medio de todas las familias del clan al que pertenecen éstos. Ante esta situación viene solicitando incansablemente una permuta de vivienda.

- Queja 17/3039. En su escrito la interesada manifiesta que en el año 2014 fue adjudicataria de una vivienda de Emvisesa, en la que vive con su hija menor de edad. No obstante, ha sufrido una agresión por parte de un vecino de la barriada, que la obligó a formular la oportuna denuncia por amenazas. Tras dicha denuncia se celebró juicio resultando el denunciado condenado al pago de una multa. El temor a represalia hace que ponga los hechos en conocimiento de la titular del inmueble, solicitando un cambio de vivienda, fundamentalmente con la intención de proteger a su hija menor. No obstante, y pese a que los servicios sociales han valorado la conveniencia de un cambio de vivienda no han atendido su solicitud.

### 1.13.2.8 Programa de intermediación en el programa de alquiler de viviendas PIMA

La Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda, prevé la ejecución de programas a través de bolsas de viviendas deshabitadas, para integrarlas en el mercado del arrendamiento.

De otra parte, la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la Vivienda en Andalucía, en sus artículos 44 y siguientes, regula las medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas.

Pues bien, para posibilitar la ejecución de estas iniciativas legales, se dicta por la Consejería de Fomento y Vivienda la Orden de 17 de octubre de 2013 por la que se regula el **Programa de intermediación en el Mercado del Alquiler de Viviendas en Andalucía y el de Cesión de Viviendas a Entes Públicos**, para el



alquilar a un precio asequible a aquellas personas previamente inscritas como demandantes de vivienda en los registros municipales de demandantes de vivienda.

Estos programas, de todo punto plausibles, con los que se pretende potenciar el mercado del alquiler de vivienda para aquellas personas que se encuentran en una situación económica desfavorecida, y a las cuales la administración pública con su parque de viviendas no puede ofrecerle una respuesta, **parece no haber tenido mucho calado entre la población**, desconociendo las causas de que en tres años de vigencia, no parece que haya sido una propuesta de éxito, ni que estos planes hayan cubierto las expectativas para las que fueron creados.

En efecto, resulta incuestionable que dichos programas podrían ser de gran utilidad en los momentos de crisis en los que estamos viviendo, en los que cada vez son más numerosas las familias en situación de riesgo de exclusión social, con verdaderos problemas de vivienda, frente a una administración pública carente de medios suficientes para afrontar las necesidades habitacionales de este sector de la población, de ahí la necesidad de poner los mismos en valor.

En este sentido, procede traer a colación el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016/2020, que dedica su artículo 41 y 43 a la regulación de los programas de intermediación y de alquiler de edificios deshabitados, como medidas de fomento del parque residencial de viviendas en alquiler.

En consecuencia, con el propósito de conocer que las actuaciones que se están llevando a cabo en aras a poner en marcha dicho Programa, esta Institución decidió promover una actuación de oficio, **queja 17/0036**, ante la Dirección General de Vivienda.

Tras un análisis detenido de la información recibida, y en aras a poder adoptar una resolución definitiva en el presente expediente de queja, consideramos necesario profundizar aún más sobre la cuestión que centra nuestro interés. Por lo que nos dirigimos nuevamente al mentado organismo, del que recabamos la siguiente información:

*“ En cuanto a la Orden de la Consejería de Fomento y Vivienda de 17 de octubre de 2013, por la que se regula el programa de intermediación en el mercado del alquiler de viviendas, y se efectúa convocatoria, solicitamos conocer cuántas viviendas integraron la bolsa de viviendas creada para estos fines. Así como el número de contratos que se firmaron.*

*· En su informe de fecha 21 de abril de 2017, se nos indicaba que para poner en valor el programa de intermediación, era necesario flexibilizar los requisitos contemplados en la orden de 17 de marzo de 2013 para poder acceder a este tipo de ayudas. Por ello se estaba tramitando un proyecto de orden que modificaba la orden precitada.*

*Pues bien, al respecto solicitamos conocer los siguientes extremos:*

*· En primer lugar deberá informarnos en qué estado de tramitación se encuentra el proyecto de modificación de la orden de 17 de marzo de 2013.*

*· Cuáles son las modificaciones que se proponen.*

*· Cuál es la dotación presupuestaria con la que cuenta este programa.*

*· Si se prevé que antes de que finalice el 2017, este programa de intermediación de viviendas sea una realidad a la que puedan acogerse muchos ciudadanos y ciudadanas con necesidades urgentes de vivienda.*

*· En cuanto al programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas se nos dice, igualmente, que se está redactando la correspondiente orden de convocatoria. En este sentido, solicitamos conocer su estado de tramitación, y si la convocatoria de este programa se hará antes de que finalice este año.*



· Así mismo solicitamos conocer qué actuaciones concretas se han llevado a cabo por parte de ese organismo, y si las mismas se han materializado, en aras a poner en valor el mentado programa. A grosso modo, solicitamos conocer el número de edificios que podrían formar parte del mismo.

· Por último, solicitamos conocer cuál es la dotación presupuestaria con la que cuenta este programa.”

Recientemente, se ha recibido la respuesta a la anterior petición de información, en el sentido que a continuación pasamos a transcribir:

“Respecto al número de viviendas integradas en la bolsa de viviendas creada para el Programa de intermediación en el mercado del alquiler de viviendas, regulado por Orden de Consejería de Fomento y Vivienda de 17 de octubre de 2013, se integraron un total de 69 viviendas, de las cuales se formalizaron 28 contratos de arrendamiento, y se concedieron un total 24 pólizas de seguro de impago de renta y daños.

En cuanto al proyecto de Orden de modificación de la Orden mencionada, se informa lo siguiente:

· Respecto al estado de tramitación, el proyecto se sometió a la consulta previa en los términos ordenados por el artículo 133.1 de la Ley 39/2001, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y a los trámites de información pública, audiencia pública y solicitud de los informes preceptivos, de los que se han recibido todos, excepto el interesado de la Intervención General. Tan pronto se reciba, se solicitará el informe preceptivo de la Secretaría General Técnica. Este proyecto de Orden también ha sido sometido a consulta del Consejo del Observatorio de la Vivienda en Andalucía y a la Comisión de Seguimiento del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

· Las modificaciones principales que surgen de la necesidad de flexibilizar los requisitos para poder acceder a este tipo de ayudas son:

1. La eliminación de que la persona arrendataria disponga de unos ingresos mínimos, ampliando de esta manera el ámbito de aplicación, y beneficiando a las personas más desfavorecidas económicamente.

2. La simplificación del proceso de subvención, ya que pasa de ser una subvención en especie a una subvención directa a la persona propietaria, eliminando de esta forma la contratación de la Consejería a la compañía aseguradora, lo que agiliza los trámites.

3. La ampliación del mercado potencial de viviendas en arrendamiento, al eliminar el requisito de que la vivienda haya permanecido deshabitada en los tres meses anteriores a la formalización del contrato de arrendamiento.

· La cuantía total máxima destinada a la convocatoria es de 180.000 euros, estando limitada en todo caso por las disponibilidades presupuestarias existentes, y su distribución será plurianual, correspondiendo la cantidad de 45.000 euros a cada una de las anualidades que van desde el año 2017 al año 2020, ambos incluidos. Dicho importe se financiará con cargo a la partida presupuestaria 15000300 G/43A/47308/00 01.

· Debido al estado de tramitación en que se encuentra el proyecto de Orden, creemos que se publicará en breve, esperando que pueda publicarse la convocatoria antes de que finalice el presente año de 2017.

En relación al Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas, se cuenta ya con un primer borrador de la Orden que lo desarrolla y establece las bases reguladoras para la concesión de ayudas, aunque aún no se iniciado la tramitación, dado que por una parte, no ha sido posible efectuar consulta a la Comisión de Seguimiento del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, pero además ante la posibilidad de que el nuevo Plan Estatal de Vivienda 2018-2021,



*que actualmente está tramitándose, contemple ayudas al alquiler de las que se puedan beneficiar las personas arrendatarias del Programa a que nos venimos refiriendo, se está a la espera de la aprobación del referido Plan Estatal para poner en carga dicho Programa, que estimamos dotado en una cuantía de 300.000 euros anuales en cada una de las anualidades de 2018, 2019 y 2020.”.*

Actualmente dicha información se encuentra en fase de estudio y el presente expediente pendiente de resolución.

## 1.13.3 Actuaciones de oficio, Colaboración de las Administraciones y Resoluciones no aceptadas

### 1.13.3.1 Actuaciones de oficio

Por lo que se refiere a actuaciones de oficio, a continuación se relacionan las que han sido iniciadas a lo largo del año:

- **Queja 17/0036**, dirigida a la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Arquitectura, relativa al Programa de Intermediación en el Programa de Alquiler de Viviendas, PIMA.
- Queja 17/0666 dirigida a la Secretaria General de Vivienda y a Building Center, relativa a la posible cesión y/o venta de inmuebles de Buildingcenter a la Junta de Andalucía.
- **Queja 17/0697**, dirigida a la Secretaria General de Vivienda y a la Secretaría General para el Turismo, relativa a la utilización de viviendas protegidas para alquiler turístico.
- **Queja 17/1223**, dirigida a la Secretaría General de Servicios Sociales, Secretaria General de Vivienda, Secretaría General para la Justicia, y a la Federación Andaluza de Municipios y Provincias (FAMP), relativa al seguimiento del Convenio Consejo General del Poder Judicial-Junta de Andalucía-FAMP sobre vulnerabilidad en lanzamientos de vivienda.
- **Queja 17/1795**, dirigida a la Secretaria General de Vivienda, relativa a propuesta declaración ARRU de las barriadas La Constancia y La Asunción, de Jerez de la Frontera.
- **Queja 17/2060**, dirigida a la Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. (EMVISESA), relativa a vivienda vacía titularidad de Emvisesa.
- **Queja 17/2903**, dirigida a la Secretaria General de Vivienda, relativa al retraso en la resolución de la convocatoria de ayudas al alquiler 2016.
- **Queja 17/2904**, dirigida al Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache, relativa a denuncia de viviendas protegidas presuntamente desocupadas en San Juan de Aznalfarache.

### 1.13.3.2 Colaboración de las Administraciones

En el ejercicio 2017 la colaboración de las Administraciones responsables en materia de Vivienda para con esta Institución, ha sufrido dilaciones, dentro de lo habitual, dado el volumen de información que se hace preciso reclamar como consecuencia de las diversas quejas tramitadas.