

ESTUDIO SOBRE VIVIENDAS PROTEGIDAS VACÍAS

El estudio fue presentado en el **registro del Congreso de los Diputados el 21 de marzo de 2013.**

Necesidad del estudio

El **artículo 47 de la Constitución proclama el derecho** fundamental a una **vivienda digna.**

En plena crisis hipotecaria, cuando más patente era el problema de los desahucios y de las familias que quedaban sin vivienda, **la Institución quiso llamar la atención sobre las viviendas de protección pública (VPP) desocupadas**, sean de propiedad particular o de las administraciones, y **conocer las causas del desajuste entre su número y la necesidad de vivienda.**

Metodología

El **Informe expone los resultados** de la **actuación iniciada** por la Institución en noviembre de 2011 sobre los parques de vivienda protegida de **todas las Comunidades y Ciudades Autónomas** y también de **diez Ayuntamientos con núcleos de población de más de 350.000 habitantes.**

Datos obtenidos

Del Estudio se desprende que en **España habría en 2013 al menos 10.179 VPP vacías, en condiciones para ser habitadas de inmediato**, por lo que muchas de las personas que necesitan una vivienda con urgencia podrían beneficiarse de ellas.

De las más de 250.000 viviendas gestionadas por las **CCAA**, aproximadamente 13.500 estaban vacías en 2013, pero de estas sólo **9.752** podían considerarse disponibles (viviendas habitables que no están ocupadas).

Los grandes ayuntamientos estudiados gestionaban 26.144 viviendas en 2013, de las cuales estarían vacías y disponibles por lo menos **427.**

Resultados inmediatos

El Estudio ha tenido **buena acogida, las Recomendaciones han sido aceptadas en lo sustancial. Las propuestas del mismo están sirviendo a las administraciones de**

punto de referencia para revisar, criticar o incluso reafirmarse en **cuestiones del modelo actual de gestión** de las viviendas protegidas.

El Ministerio de Fomento ha asumido las recomendaciones del Defensor del Pueblo en la preparación -y aprobación subsiguiente por el Consejo de Ministros- del **Plan Estatal sobre Vivienda y Rehabilitación 2013-2016**. En concreto, ha resaltado el **apoyo a la vivienda protegida en alquiler** y la posibilidad de **recalificar viviendas protegidas en venta para su puesta en alquiler**.

Conclusiones del estudio

Han de destacarse **tres**, por la relevancia que han tenido después:

1.- **La conveniencia de contar con un Registro General de las viviendas protegidas, con datos proporcionados por la CCAA y grandes Municipios, datos que habrían de ser homogéneos** para hacer posibles las evaluaciones de carácter nacional.

2.- La conveniencia de que **todo el parque de viviendas vacías se ofrezca, en alquiler, a personas y familias en condiciones que les permitan acceder a ellas sin dificultades insuperables. El Estudio proporciona unos indicadores de posibles valoraciones de alquiler**. Se recomendó que la renta de alquiler se determine de manera **que resulte menos gravosa a quienes no puedan acceder a una vivienda libre** y permita a las personas que ya disfrutaban de una vivienda protegida en alquiler, poder quedarse en ella.

La **renta de alquiler no debería superar el 30% de los ingresos de la unidad familiar ni el 3% del precio determinado** para viviendas del entorno por la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (**SAREB**).

3.- Otra de las principales conclusiones del Estudio es que la Administración debe **augmentar el control para evitar que el número de viviendas vacías continúe creciendo**. Así pues, debe mejorarse la inspección y la coordinación entre administraciones.

Seguimiento

En **abril de 2014 se inició la elaboración de un nuevo estudio**, como continuación del anterior. Como entonces, se **ha solicitado información a las todas las CCAA y a los mismos diez Ayuntamientos**.

Los datos recibidos a día de hoy, permiten extraer algunas conclusiones:

- 1.- Los principales motivos de desocupación de las viviendas son en general renuncia y fallecimiento, antes que el impago.
- 2.- Algunas CCAA **han creado Registros de Viviendas, de acuerdo con lo recomendado en 2013.**
- 3.- **Todas las CCAA han adoptado medidas** de uno u otro tipo **para aumentar la eficacia** de su actividad administrativa: **simplificación de procedimientos**, petición de menos documentación, agilidad de la información en poder de las administraciones, etcétera.
- 4.- La **mitad de las CCAA cuentan ya con un Plan y con una unidad específica de inspección.** Sin embargo, debe mejorarse la actividad inspectora, que pocas veces da lugar a sanciones administrativas.
- 5.- **Existe consenso en la documentación que se exige** para demostrar la ocupación.
- 6.- Todos los Ayuntamientos han contestado nuestro requerimiento, si bien ha habido que pedir más información, para poder comparar los datos con el estudio de 2013. De la información enviada se concluye que **han aumentado los controles para evitar que viviendas protegidas permanezcan vacías.**

Madrid, 16 de septiembre de 2014