

SÍNDIC DE GREUGES DE LA COMUNITAT VALENCIANA

**EL ACCESO A LA VIVIENDA EN LA COMUNIDAD VALENCIANA POR LOS
COLECTIVOS SOCIALES MÁS DESFAVORECIDOS**

INFORME ESPECIAL A LAS CORTES VALENCIANAS



**SÍNDIC DE GREUGES
DE
LA COMUNITAT VALENCIANA**

Alicante, Octubre de 2005

SUMARIO

PRESENTACIÓN.....	4
1. INTRODUCCIÓN.....	7
2. JUSTIFICACIÓN DEL INFORME.....	11
3. METODOLOGÍA.....	15
3.1. Entidades Locales que no han contestado a los requerimientos de información del Síndic.....	17
3.2. Ayuntamientos que más y menos información han facilitado al Síndic.....	17
4. EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA.....	19
4.1. Normativa internacional, estatal y autonómica.....	19
4.2. Competencias entre el Estado, Comunidades Autónomas y Entidades Locales.....	24
5. EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN LA COMUNIDAD VALENCIANA. SITUACIÓN ACTUAL.....	26
5.1. Evolución reciente en España y en la Comunidad Valenciana.....	26
5.2. Características de la demanda de vivienda.....	28
5.3. Inaccessibilidad de la oferta: precios del suelo y la vivienda.....	29
5.4. Vivienda protegida.....	30
5.5. Los Patrimonios Municipales de Suelo.....	33
6. NECESIDADES DE VIVIENDA Y ESTRUCTURA DE LOS HOGARES.....	35
6.1. Nuevas formas de los hogares.....	35
6.2. Jóvenes.....	36
6.3. Mujeres.....	37
6.4. Personas mayores.....	37

6.5.	Personas discapacitadas.....	38
6.6.	Inmigrantes.....	39
7.	ESTADO DE LA VIVIENDA SEGÚN INFORMES EMITIDOS POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS VALENCIANAS CONSULTADAS.....	40
7.1.	Administración Autonómica.....	40
7.2.	Administración Local.....	44
7.2.1.	Ayuntamientos de la provincia de Castellón.....	45
7.2.2.	Ayuntamientos de la provincia de Valencia.....	52
7.2.3.	Ayuntamientos de la provincia de Alicante.....	80
7.3.	Diputaciones Provinciales.....	98
8.	CONCLUSIONES.....	101
8.1.	Sobre la actuación de los Ayuntamientos.....	101
8.2.	Sobre la actividad de la Conselleria de Territorio y Vivienda.....	107
8.3.	Sobre la intervención de las Diputaciones Provinciales.....	108
9.	RECOMENDACIONES.....	109
9.1.	Fomento de las viviendas de protección pública.....	109
9.2.	Inversión pública en vivienda.....	112
9.3.	Intervención en el mercado del suelo.....	113
9.4.	Impulso del alquiler de viviendas.....	114
10.	BREVE RESEÑA DE RESOLUCIONES DEL SÍNDIC.....	115
11.	DATOS ESTADÍSTICOS Y GRÁFICOS DE INTERÉS.....	123
11.1.	Precio medio de la vivienda.....	123
11.2.	Evolución del Índice de Precios al Consumo (IPC) y los salarios en la Comunidad Valenciana durante el periodo 2001-2004.....	124

11.3. Análisis comparativo entre la construcción de vivienda libre y protegida.....	125
11.4. Indicadores de la actividad de la construcción y la vivienda.....	127
11.5. Municipios donde se han construido más viviendas de protección pública que libres en los últimos 3 años.....	129
11.6. Municipios donde menos viviendas de protección pública se han construido en los últimos 3 años.....	129

PRESENTACIÓN

El derecho a la vivienda, y su naturaleza como bien de primera necesidad de los ciudadanos, se reconoce expresamente en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948 y en la Carta Social Europea de 1961.

A pesar del tiempo transcurrido desde entonces, todavía estamos muy lejos de conseguir que la aplicación y el ejercicio del derecho que todas las personas tienen a una vivienda digna sea real y efectivo, como dispone el art. 47 de nuestra Constitución:

“Todos los españoles tienen derecho a una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.”

La Exposición de Motivos de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de Vivienda de la Comunidad Valenciana (LVCV), se refiere al disfrute de una vivienda digna y adecuada, no como un principio rector de la política social y económica, cual hace la Constitución Española, sino como -dice textualmente- “derecho fundamental de carácter social de todos los ciudadanos”.

Las Cortes Valencianas expresan de esta forma su voluntad de que la vivienda digna sea considerada, no como un mero principio rector de las políticas públicas, sino como un verdadero “derecho fundamental”.

En esta misma línea de consagrar y reforzar este derecho, dentro del proceso de reforma de nuestro Estatuto de Autonomía, el Síndic de Greuges compareció ante las Cortes Valencianas el 12 de enero de 2005 y propuso la inclusión en el mismo de un título específico de derechos y libertades, en el que se reconociera expresamente (art. 3.4) “el derecho a una vivienda digna, impulsando la adopción de las medidas adecuadas para asegurar su efectivo disfrute, en especial, por los sectores sociales más desfavorecidos”.

Y es que la vivienda es un bien imprescindible con el que se cumplen un conjunto de necesidades sociales, a través de las cuales se plasman y desarrollan los procesos de integración y normalización en el seno de cada sociedad, posibilitando la satisfacción de unas determinadas exigencias humanas y el desarrollo de la familia u otras fórmulas de convivencia, que constituyen las estructuras más elementales de la sociedad.

Por ello, los poderes públicos valencianos deben adoptar las medidas adecuadas para garantizar el derecho al acceso, uso y disfrute de una vivienda digna por parte de las unidades familiares y las personas en función de las necesidades y de sus características socioeconómicas y culturales.

La mayor preocupación de los ciudadanos en materia de vivienda es cómo acceder a ella, especialmente, por parte de los sectores sociales más desfavorecidos como los jóvenes, las familias con escasos o sin recursos económicos, las mujeres, los inmigrantes, los discapacitados y las personas mayores.

El precio de la vivienda –imparable en su tendencia alcista-, el nivel de ingresos familiares, las condiciones de los créditos hipotecarios, las ayudas públicas y los apoyos fiscales determinan y condicionan la capacidad real de los ciudadanos para acceder por primera vez a una vivienda digna.

Sirva como botón de muestra de las dificultades que existen en la actualidad para disfrutar del derecho a una vivienda, un pequeño avance de algunos de los datos publicados en junio de 2005 por la Conselleria de Territorio y Vivienda en su informe “La actividad económica y el subsector vivienda en el año 2004”:

- “la tendencia alcista de los precios de la vivienda que viene registrándose desde 1997, se acentúa de forma significativa a partir del año 2000 con incrementos anuales cercanos al 20% en la Comunidad Valenciana y con mayor intensidad que en el resto de España”. Por contra, “los incrementos salariales –aumento medio anual del 3,6%-avanzaron de forma paralela a los del IPC –3,2%-“, muy alejados por tanto del 20% anual del precio de la vivienda (págs. 17 y 18).

- “esta revalorización o sobrevaloración del coste de las viviendas está teniendo como consecuencia un mayor crecimiento del endeudamiento de los hogares que de sus rentas, por lo que se puede caracterizar este periodo de sobreendeudamiento de las familias por encima de lo aconsejable. El Banco de España está advirtiendo, de forma constante, del riesgo de insolvencia implícito de esta situación que se produce en un contexto de reducidos tipos de interés tanto reales como nominales, lo que nos hace muy vulnerables a una perturbación tanto en el tipo de interés como en el nivel de ocupación” (págs. 19 y 20).

- “el esfuerzo medio que debe realizar una familia para adquirir una vivienda ha evolucionado desde una dedicación al pago de la cuota anual del préstamo hipotecario del 32,42% de la renta familiar disponible en el ejercicio 2000, hasta el 48,78% en el año 2004. Los datos sobre el esfuerzo de las familias para acceder a una vivienda en la Comunidad Valenciana, y en España en general, demuestran que es necesario percibir más de una renta salarial por unidad familiar para hacer frente a la compra de un inmueble.” (págs. 19 y 20).

- “este hecho ha generado una expulsión de los demandantes de vivienda, particularmente de la gente joven, debido a la imposibilidad de disfrutar de la estabilidad y seguridad salarial necesaria para acometer la compra de una vivienda cuando es necesaria la financiación ajena, todo ello empeorado por la reducción de la oferta de vivienda protegida” (pág. 19).

- “los solicitantes de las ayudas no pueden adquirir una vivienda de protección oficial sin un esfuerzo adicional significativo” (pág. 22).

Así las cosas, desde nuestra privilegiada posición institucional de observación y fiscalización de la actividad desplegada por la Administración Pública Valenciana, decidimos iniciar de oficio una investigación para conocer de primera mano los problemas detectados y las soluciones desarrolladas por la Generalitat y las Entidades Locales en punto a facilitar a los colectivos más desprotegidos de la sociedad el acceso a una vivienda digna.

Las razones expuestas constituyen, a nuestro juicio, motivos más que suficientes para elaborar y presentar a las Cortes Valencianas este Informe Especial con la intención de coadyuvar y colaborar activamente en la defensa y mejora del nivel de protección del derecho que tienen todas las personas a una vivienda digna y adecuada.

Bernardo del Rosal Blasco
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana

1.- INTRODUCCIÓN

El acceso a la vivienda constituye una base necesaria para el disfrute de derechos fundamentales reconocidos en la Carta Magna, como el derecho a la igualdad, entendida como igualdad real entre todos los ciudadanos, o el derecho a la intimidad personal y familiar, sin olvidar la íntima relación existente entre el derecho reconocido en el art. 47 de la Constitución y otros principios rectores como la protección del medio ambiente (art. 45), la conservación del patrimonio histórico (art. 46) y la integración de los disminuidos físicos (art. 49).

Conviene matizar que el derecho constitucionalmente reconocido al acceso a una vivienda, no lo es a cualquier tipo de vivienda, sino a aquella que reúna requisitos de dignidad y adecuación. En efecto, todas las personas tienen derecho a acceder a un espacio vital que reúna unas determinadas condiciones de habitabilidad y cuente con unos equipamientos mínimos adecuados, interiores (servicios higiénicos, calefacción, instalación eléctrica, ...), urbanísticos (abastecimiento de agua, conexión a las redes de alcantarillado, alumbrado público, ...) y comunitarios (espacios libres y zonas verdes, infraestructura educativa, servicios sanitarios y de asistencia social, equipamientos culturales, etc.).

En definitiva, el derecho constitucional al disfrute de una vivienda no debe entenderse sólo como derecho a acceder a una vivienda-unidad, sino que debe ser contemplado en una dimensión global, considerando debidamente el entorno ambiental inmediato y el medio, urbano o rural, en que se inserta aquélla.

La complejidad del estudio y análisis de la vivienda se deriva de las propias características que definen su naturaleza: es un bien que tiene una evidente dimensión social, ya que su uso es necesario e imprescindible para los ciudadanos; una vertiente económica, pues es a la vez objeto de inversión y especulación, por un lado, y producto de un sector, el de la construcción, que impulsa con fuerza a otros sectores productivos de la economía valenciana, por otro; y finalmente, la vivienda tiene una indiscutible trascendencia territorial, debido a su incidencia espacial en las ciudades –son necesarias unas infraestructuras apropiadas para una adecuada calidad de vida-, en el resto del territorio, en el medio ambiente y en el patrimonio cultural.

Por tanto, nos encontramos ante un bien con implicaciones sociales, económicas y territoriales, al que los ciudadanos no pueden acceder sino con grandes, y en ocasiones insalvables, dificultades.

Esta vertiente social de la vivienda es abordada por nuestra Ley de Vivienda 8/2004 (LVCV), ya que, sin perjuicio de la condición de bien de mercado que posee la vivienda, contiene líneas genéricas de actuación para favorecer la integración e inclusión social de los sectores más desfavorecidos de nuestra sociedad.

La finalidad de las medidas para el fomento público y prestación directa de la vivienda es mejorar el equilibrio entre una oferta de viviendas a precios asequibles y la capacitación económica de la demanda, de acuerdo con sus circunstancias personales y socioeconómicas.

Como ya hemos dicho en la presentación de este informe, el acceso a la vivienda y la necesidad de que el crecimiento actual de las ciudades no afecte perjudicialmente a la calidad de vida son las dos principales cuestiones que más suscitan la inquietud de los ciudadanos.

La intervención decidida de los poderes públicos es necesaria para garantizar y hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y evitar los efectos negativos que genera el desarrollo insostenible de las ciudades: asentamientos marginales, difícil acceso a la vivienda –principalmente para los jóvenes y las familias con menos recursos económicos-, y los problemas propios de las grandes aglomeraciones urbanas –contaminación, ruidos, tráfico, residuos y degradación del medio ambiente-.

A la escasez de viviendas a precios asequibles –desde 1998 los precios de venta han aumentado 5 veces más que la media de los salarios y del propio IPC-, se unen otros problemas que acentúan, todavía más si cabe, las desigualdades sociales:

- a) La pérdida de protagonismo en los últimos años, cada vez mayor, de la construcción de vivienda protegida frente a la vivienda libre, según datos publicados por la Conselleria de Territorio y Vivienda: los visados de vivienda protegida han disminuido en 2004 un 16,31% (de 7.537 viviendas en 2003 a 6.308 en 2004), mientras que la vivienda libre ha aumentado en 2004 un 30,10% (de 74.637 en 2003 a 97.104 en 2004); la media de viviendas iniciadas durante los últimos 5 años ha sido de 74.395, de las que apenas el 10% eran de protección pública.

- b) El aumento constante de la demanda de viviendas, favorecido por factores tales como la creación de empleo y las expectativas de revalorización de la vivienda, las sucesivas rebajas del tipo de interés de los préstamos hipotecarios, la caída de las cotizaciones y desinversión bursátil, el efecto derivado del afloramiento de dinero negro como consecuencia de la entrada del euro, el mejor tratamiento fiscal de la compra de vivienda frente al alquiler o la rehabilitación y la inversión en compra de viviendas secundarias por parte de nacionales y extranjeros en las zonas costeras de la Comunidad Valenciana.
- c) El previsible crecimiento de la inmigración, nuevos núcleos familiares con difícil acceso a las viviendas, cuyos precios las sitúan bastante lejos de su capacidad adquisitiva.
- d) El débil fomento público del alquiler, que limita, entre otras cosas, tanto el primer acceso como la movilidad geográfica y laboral. La Conselleria de Territorio y Vivienda, en su “Estudio sobre las necesidades y demanda de vivienda en la Comunidad Valenciana”, presentado en diciembre de 2004, reconoce el bajo peso del alquiler: 8,3% del total de viviendas principales, tres puntos por debajo de la media nacional del 11%.
- e) La tipología y diseño inadecuado de algunas viviendas ofertadas en relación con los cambios sociológicos producidos en la composición de los hogares: aumento de las familias monoparentales y de los jóvenes emparejados sin hijos o que viven solos, personas mayores que viven solas como consecuencia del incremento de la esperanza de vida, separados y divorciados.
- f) El importante número de viviendas secundarias o “segunda residencia” –22,1%- y desocupadas o vacías –16,5%- que existen en la Comunidad Valenciana, entre siete y cuatro puntos por encima de la media española.

La confluencia de todos estos factores en el mercado inmobiliario valenciano ha provocado la contradicción entre una importante contribución al crecimiento económico y, al mismo tiempo, un emergente problema social consistente en las enormes dificultades para acceder a una vivienda con las que se encuentran los sectores de la población más desprotegidos.

Por un lado, nos encontramos con un primer grupo social muy necesitado, constituido por los “sin techo”, inmigrantes en situación no regularizada, minorías étnicas, y que tradicionalmente ha sido atendido en sus necesidades más básicas por la red de Servicios Sociales. Estas personas carecen de ingresos para acceder, en propiedad o alquiler, a una vivienda de protección pública, lo que justifica la necesidad de las actuaciones públicas de integración social (alquiler solidario, viviendas sociales, tuteladas, etc.).

De otra parte, existe otro colectivo con muy pocos recursos económicos, formado por inmigrantes con situación regularizada, discapacitados y ancianos con ingresos mínimos, parados de larga duración y trabajadores del mercado secundario (contratación temporal, escasa cualificación, bajos salarios); y finalmente, podemos

distinguir un tercer sector social integrado por ciudadanos cuyas dificultades de acceso a una vivienda, si bien son importantes, podrían considerarse coyunturales y susceptibles de superación (jóvenes, separados y hogares monoparentales). Ambos colectivos, con las correspondientes ayudas públicas, en su caso, son los principales destinatarios de las viviendas de protección pública.

Recientemente, dentro del Plan de Acceso a la Vivienda de la Comunidad Valenciana 2004-2007, aprobado por Decreto 73/2005, de 8 de abril, se ha creado una nueva figura llamada “vivienda libre de acceso concertado” como respuesta a un sector importante de la población con dificultades para acceder a la vivienda libre y que está por encima del umbral de ingresos que permite el acceso a las ayudas de las viviendas protegidas.

La situación de necesidad en la que se encuentran estos diferentes colectivos sociales que acabamos de señalar, justifica, a nuestro juicio, la ineludible intervención institucional a través de distintas medidas dirigidas a hacer efectivo el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, mediante la articulación de políticas de integración e inclusión social que contemplen la accesibilidad a la vivienda, prestando especial atención al primer acceso a la vivienda, la integración de personas con capacidades reducidas, tanto físicas como psíquicas y sensoriales, la posibilidad de ofrecer el disfrute de la vivienda por familias y personas con menores recursos económicos, la integración de los inmigrantes y de colectivos especialmente necesitados o con problemática específica.

Consideramos que las líneas concretas de actuación deberían ser abordadas tanto desde una perspectiva de necesidad individualizada como desde un enfoque amplio en cuanto a la necesidad de actuar en un entorno determinado que garantice una plena integración social.

2.- JUSTIFICACIÓN DEL INFORME

Los elevados precios de la vivienda impiden a los segmentos de la población más desprotegidos el acceso a la misma en régimen de propiedad o alquiler.

Junto a la imparable escalada de precios, también hay que tener en cuenta otros factores importantes que agravan las dificultades para acceder a una vivienda digna:

- a) La escasa promoción pública o privada de viviendas de protección pública para atender la fuerte demanda existente en la actualidad.
- b) La nula intervención de los Ayuntamientos en el mercado del suelo a través de los Patrimonios Municipales de Suelo, cuyos bienes deben ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- c) La insuficiencia de las ayudas públicas, las cuales no pueden llegar a todos los ciudadanos necesitados.
- d) El tímido fomento del alquiler, frente a la propiedad, como forma de acceso a la vivienda.

Todas estas circunstancias justifican la necesidad de seguir profundizando en la búsqueda de soluciones a una problemática que afecta actualmente a la mayoría de los ciudadanos: desde las dificultades evidentes de los jóvenes –que se emancipan a la edad más tardía de la Unión Europea-, al creciente nivel de endeudamiento de la gran parte de las familias –a pesar del nivel excepcionalmente bajo de los tipos de interés-,

pasando por los problemas específicos en materia de vivienda de amplios sectores de la población: inmigrantes, mujeres, familias monoparentales sin recursos, personas mayores y discapacitados.

En las XVIII Jornadas de Coordinación de Defensores del Pueblo, que se celebraron en Toledo, en octubre de 2003, se elaboró y aprobó un texto, en el taller correspondiente al acceso a la vivienda, en el que se contenían importantes afirmaciones como las siguientes:

“El examen del resultado, hasta la fecha, de la actuación pública promotora de las condiciones necesarias para garantizar a todos el acceso a una vivienda digna y adecuada conduce a calificar aquélla de insuficiente y, en muchos casos, de inadecuada. En efecto, el contexto económico y social actual se caracteriza por la existencia de obstáculos de acceso al mercado inmobiliario libre casi insalvables para grupos de población amplios, en especial, para los jóvenes. Así, el constante incremento del precio de la vivienda libre, muy superior al de los ingresos de los ciudadanos, unido al amplio parque de viviendas no ocupadas y a la insuficiencia de la oferta de viviendas protegidas, continúan generando una coyuntura en la cual el esfuerzo y el nivel de endeudamiento que en la actualidad deben asumir las familias para adquirir una vivienda digna puede ser calificado de excesivo.

Si a ello añadimos la presencia de fenómenos como el continuo deterioro de un parque inmobiliario relativamente joven o la consolidación de espacios marginales en algunos barrios de los grandes núcleos de población, la necesidad de reconducir la actuación de todas las Instituciones públicas en este ámbito se hace imperiosa.

En opinión de los Defensores del Pueblo, dos principios generales deben ser tenidos en cuenta a la hora de poner en marcha políticas de intervención pública en materia de vivienda: colaboración y coordinación entre las distintas instancias territoriales y especial consideración a colectivos específicos con especiales dificultades para el acceso a la vivienda.

En primer lugar, en un sector material donde son titulares de competencias el Estado, las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales, es necesario realizar una llamada a la imprescindible colaboración entre los distintos sujetos públicos a la hora de diseñar e implementar los instrumentos de intervención pública en este ámbito.

En segundo lugar, toda acción pública dirigida a facilitar el acceso a la vivienda debe tener en consideración la existencia de colectivos que, por sus especiales circunstancias, precisan de una atención singular. En efecto, personas mayores, jóvenes, inmigrantes, discapacitados, miembros de familias numerosas o mujeres con cargas familiares, por procesos de separación y divorcio o por necesidad de alejamiento de sus parejas para evitar malos tratos, cuentan con problemas específicos de renta y de integración social que deben ser atendidos en las políticas de intervención que se desarrollen. De la misma manera merecen especial atención las víctimas del terrorismo, pues en razón a la persecución e inseguridad en la que se encuentra este colectivo, se deberá facilitar y favorecer el cambio de residencia de las viviendas de protección oficial que pertenezcan a una víctima del terrorismo.”

Pues bien, a la vista de esta situación, esta Institución estimó necesario y oportuno incoar de oficio, al amparo de lo establecido en los arts. 9.1, 28.2 y 31.2 de la Ley 11/1988, de 26 de diciembre, del Síndic de Greuges, un expediente de queja –el núm. 041741-, al objeto de conocer la actividad desarrollada por la Conselleria de Territorio y Vivienda de la Generalitat Valenciana, los Ayuntamientos con mayor población de nuestra Comunidad –más de 20.000 habitantes- y las Diputaciones Provinciales en punto a facilitar el acceso a la vivienda por parte de los sectores sociales más desfavorecidos.

Al mismo tiempo, hemos aprovechado la ocasión para efectuar un seguimiento sobre el grado de cumplimiento y ejecución de las recomendaciones efectuadas en la investigación iniciada de oficio bajo el núm. 022085 y título “Adjudicación viviendas de promoción pública de la Generalitat Valenciana”, y que remitimos a la Conselleria de Territorio y Vivienda con fecha 19 de octubre de 2003. Las recomendaciones fueron las siguientes –un total de 5-:

“1.- Sugerir la conveniencia de impulsar, conforme a las previsiones del art. 49 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Gobierno Valenciano, el procedimiento de elaboración de un proyecto de ley que establezca la exigencia de que los Planes Generales Municipales contemplen entre sus determinaciones la reserva de un porcentaje mínimo de suelo residencial para atender la demanda de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, evitando la segregación social del espacio urbano y garantizando su cohesión.

2.- Impulsar, cuanto antes, atendiendo a lo dispuesto en el art. 49 bis de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Gobierno Valenciano, la adecuación del Decreto 26/1989, de 27 de febrero, de adjudicación de viviendas de promoción pública de la Generalitat Valenciana, a la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en los particulares siguientes:

- a) requerimiento para subsanar las solicitudes en el plazo de diez días,
- b) anuncio de los periodos de información pública en periódico oficial y plazo mínimo de 20 días para presentar alegaciones,
- c) notificación a los interesados del plazo máximo para resolver y los efectos del silencio (previa su determinación por norma con rango de Ley),
- d) publicación o notificación de las resoluciones sobre segundas y posteriores adjudicaciones a los solicitantes no adjudicatarios.

3.- Valorar la oportunidad de introducir en el baremo de aplicación a la solicitud de viviendas de promoción pública la valoración de las siguientes circunstancias:

- a) las mujeres víctimas de malos tratos,
- b) la dificultad de acceso a la vivienda de los jóvenes menores de 35 años,
- c) la antigüedad de las solicitudes.

4.- Mantener, impulsar e incrementar en lo posible la promoción de viviendas de protección pública y su adjudicación en régimen de propiedad o alquiler.

5.- Persistir en las labores de vigilancia y control respecto al mantenimiento de los requisitos exigidos para acceder a una vivienda por parte de los adjudicatarios.”

Queremos significar que, la recomendación relativa a la exigencia de que los Planes Generales Municipales contemplen entre sus determinaciones la reserva de un porcentaje mínimo de suelo residencial para atender la demanda de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, la volvimos a reiterar en la Comunicación Extraordinaria “La actividad urbanística en la Comunidad Valenciana. Principales quejas y preocupaciones de los ciudadanos” que presentamos a las Cortes Valencianas en noviembre de 2004 con anterioridad al inicio de los trabajos parlamentarios tendentes a revisar la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU).

En este informe daremos cuenta de las medidas adoptadas por la Conselleria de Territorio y Vivienda para tratar de garantizar la construcción de viviendas de protección pública como instrumento que pueda facilitar el acceso a la vivienda por los ciudadanos más necesitados.

3.- METODOLOGÍA

El presente informe se ha elaborado tomando como base las respuestas que las Administraciones públicas consultadas nos han remitido en contestación a las diversas preguntas que expresamente les hemos planteado.

Empezando por la Conselleria de Territorio y Vivienda, las cuestiones formuladas fueron las siguientes:

- a) Descripción de las actividades realizadas en cumplimiento de las recomendaciones remitidas con fecha 10 de octubre de 2003 en la queja núm. 022085 (transcritas en el apartado anterior).
- b) Informe sobre el número de viviendas de protección pública promovidas y entregadas por la Conselleria en los últimos 3 años.
- c) Número de viviendas de protección pública y de renta libre construidas en la Comunidad Valenciana en los últimos 3 años.
- d) Copia de las listas de espera confeccionadas por la Conselleria para acceder a una vivienda de protección pública en régimen de propiedad o alquiler.
- e) Informe sobre el estado de ejecución del Plan de Vivienda 2002-2005.
- f) Informe sobre las ayudas concedidas para alquiler solidario de vivienda y para la vivienda de acceso concertado.

g) Detalle de las actuaciones desarrolladas para garantizar la vivienda a los sectores sociales más desprotegidos: a) familias sin recursos económicos, b) jóvenes, c) discapacitados, d) personas mayores, y e) inmigrantes.

Por otra parte, solicitamos información a las Diputaciones Provinciales a fin de comprobar la actividad realizada o proyectada para auxiliar económica o técnicamente a los municipios más pequeños respecto a las necesidades de vivienda detectadas en sus respectivos términos municipales.

Respecto a los ayuntamientos con mayor población de nuestra Comunidad, tomamos como referencia el criterio de los municipios con más de 20.000 habitantes, un total de 48, en los que la prestación de servicios sociales es obligatoria, a tenor de lo dispuesto en el art. 26.1.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Los municipios consultados, agrupados por provincias, han sido:

a) Castellón: Benicarló, Burriana, Castellón de la Plana, Onda, La Vall d'Uixó, Vila-real y Vinaròs.

b) Valencia: Alaquàs, Aldaia, Algemesí, Alzira, Burjassot, Carcaixent, Catarroja, Cullera, Gandía, Manises, Mislata, Oliva, Ontinyent, Paiporta, Paterna, Quart de Poblet, Sagunt, Sueca, Torrent, Valencia, Xàtiva y Xirivella.

c) Alicante: Alicante, Alcoy, Benidorm, Calp, El Campello, Crevillent, Denia, Elda, Elx, Ibi, Novelda, Orihuela, Petrer, San Vicente del Raspeig, Santa Pola, Torrevieja, La Vila Joiosa, Villena y Xàbia.

En cuanto a las cuestiones formuladas a los Ayuntamientos, hemos realizado las siguientes preguntas:

a) Detalle de las actuaciones desarrolladas para garantizar la vivienda a los sectores sociales más desprotegidos: a) familias sin recursos económicos, b) jóvenes, c) discapacitados, d) personas mayores y e) inmigrantes.

b) Número de ayudas entregadas y cantidad total de las mismas para facilitar el acceso en propiedad o alquiler a una vivienda, respecto a los últimos 3 años.

c) Informe sobre el número de viviendas de protección pública promovidas y entregadas por el Ayuntamiento en los últimos 3 años.

d) Copia de las listas de espera confeccionadas por el Ayuntamiento para acceder a una vivienda de protección pública en régimen de propiedad o alquiler.

e) Copia de las normas del procedimiento que se siguen para la adjudicación y entrega de las viviendas; publicidad de las mismas.

f) Número de viviendas de protección pública y de renta libre construidas en el término municipal en los últimos 3 años.

g) Informe sobre los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo que se han destinado a la construcción de viviendas de protección pública en los últimos 3 años (art. 280 Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992).

h) Informe de la Intervención Municipal sobre la consignación de cantidades en el presupuesto con destino al Patrimonio Municipal del Suelo en los últimos 3 años (art. 194 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976).

i) Informe de la Intervención Municipal sobre si los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico, se están destinando a la conservación y ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo. En caso contrario, detallar los destinos.

3.1. Entidades Locales que no han contestado a los requerimientos de información del Síndic.

A pesar de haber solicitado por 4 veces toda esta información con fechas 10 de noviembre de 2004, 1 de febrero, 4 de marzo y 24 de mayo de 2005, al tiempo de redactar el presente informe, las siguientes Corporaciones Locales no han remitido ninguna documentación: Ayuntamiento de Vinaròs, Alzira, Sagunt, Denia, Orihuela, y Torrevieja.

3.2. Ayuntamientos que más y menos información han facilitado al Síndic.

Entre los Ayuntamientos que sí han colaborado con esta Institución, queremos indicar que algunos de ellos no han contestado a las 9 preguntas formuladas que afectaban, sobre todo, a tres áreas o departamentos municipales: urbanismo, servicios sociales e intervención. En algunos casos, nos ha llegado un único informe municipal que refundía y comprendía los emitidos por los distintos departamentos. En otros, hemos recibido hasta 4 informes correspondientes a distintos departamentos de un mismo Ayuntamiento.

Y hacemos esta reflexión para señalar que el hecho de que algunas Entidades Locales no hayan contestado a la totalidad de las cuestiones planteadas puede obedecer, más que a un intento de no colaborar u ocultar datos a esta Institución, a una clara descoordinación administrativa entre departamentos municipales a la hora de confeccionar y remitir una compleja, abundante y dispersa información.

Nos gustaría destacar los Ayuntamientos que han contestado a todas las preguntas realizadas de forma clara y completa: Benicarló, La Vall d'Uixò, Aldaia, Algemesí, Paiporta, Xirivella, Petrer y Santa Pola.

Por el contrario, los Ayuntamientos que menos preguntas han contestado, y por tanto, escasa información nos han facilitado para efectuar esta investigación, han sido: Castellón, Manises, Xàtiva, Benidorm, Calp, El Campello, La Vila Joiosa y Xàbia.

Antes de proceder al estudio de la abundante documentación administrativa que hemos recibido, en el siguiente apartado de este informe realizamos un breve repaso a la normativa internacional, estatal y autonómica que regula el derecho a una vivienda digna, así como a la distribución competencial entre el Estado, Comunidades Autónomas y Ayuntamientos.

A continuación, exponemos la situación actual en la que se encuentra el mercado de la vivienda en la Comunidad Valenciana y detallamos las necesidades de vivienda y la estructura de los hogares valencianos.

Seguidamente, una vez examinada y analizada pormenorizadamente toda la información remitida por las Administraciones públicas consultadas, detallamos las conclusiones que hemos obtenido tras la investigación, y en base a las mismas, efectuamos una serie de recomendaciones para que sean tenidas en cuenta por la Conselleria de Territorio y Vivienda, los Ayuntamientos y las Diputaciones Provinciales.

Completamos el informe con una breve reseña de las resoluciones dictadas por el Síndic en materia de vivienda durante los 2 últimos años y con unos datos estadísticos y gráficos que resultan de interés por su gran expresividad.

Queremos destacar una cuestión relevante, aunque pueda parecer obvia: las carencias, deficiencias e insuficiencias detectadas en esta materia relativa al acceso a la vivienda por los sectores sociales más desfavorecidos, afectan por igual a la Administración Autonómica y a la Administración Local –Diputaciones, medianos y grandes Ayuntamientos-, independientemente de las distintas formaciones, partidos o coaliciones políticas que las gobiernan y dirigen.

4.- EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA.

4.1. Normativa internacional, estatal y autonómica.

Ya lo anticipábamos en la presentación de este informe. Estamos ante un derecho que es reconocido y protegido tanto a nivel internacional como en la esfera nacional y regional.

El derecho a una vivienda digna se reconoce formalmente por primera vez en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948 (art. 25.1):

“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios...”;

El art. II-94 de la Constitución Europea, ubicado en la Parte II referida a la Carta de los derechos fundamentales de la Unión, establece que “con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el Derecho de la Unión y por las legislaciones y prácticas nacionales.”

Los Estados miembros de la Unión han ratificado todos los textos internacionales sobre dignidad humana. Asimismo, reconocen implícitamente que el derecho a disponer de una vivienda adecuada es uno de los derechos humanos fundamentales, puesto que es un elemento necesario para respetar la dignidad humana.

Desde la celebración de la conferencia Hábitat II en junio de 1996, en la que se pudo apreciar cierta oposición entre Estados Unidos y la Unión Europea sobre el derecho a la vivienda, ha ido surgiendo una concepción europea del derecho a un alojamiento adecuado que traduce el compromiso de los Estados para aplicar este derecho, a pesar de que las situaciones, los enfoques y las legislaciones nacionales sean distintas.

Algunos Estados miembros (Bélgica, España, Finlandia, Países Bajos, Portugal y Suecia) han incorporado el derecho a la vivienda en sus constituciones. En Francia, se trata de un objetivo de valor constitucional. Las leyes del Reino Unido e Irlanda, que no reconocen el derecho a la vivienda, responden de manera específica al problema de los "sin techo" obligando a las entidades locales a albergar determinadas categorías prioritarias de personas (Reino Unido) o simplemente a censar a los "sin techo" y establecer prioridades de alojamiento (Irlanda). En Alemania, los *Landër* deben evitar que haya personas durmiendo en la calle y en nombre del orden público pueden requisar viviendas vacías. En Dinamarca, los municipios están obligados a proporcionar viviendas adecuadas.

Centrándonos en nuestro país, el art. 47 de la Constitución Española dispone que todos los españoles tienen derecho a una vivienda digna y adecuada, y que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación, participando la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

Recientemente, el Gobierno de la Nación ha aprobado el Real Decreto 801/2005, de 1 de Julio, del Ministerio de la Vivienda, por el que se aprueba el "Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda".

El nuevo Plan de Vivienda gira alrededor de los siguientes ejes estratégicos:

1.- El objetivo prioritario es que la vivienda protegida amplíe su peso en el conjunto de los mercados de vivienda, como instrumento para la mejor satisfacción de las necesidades de los ciudadanos que no pueden acceder, mediante esfuerzos razonables, a los mercados de vivienda libre.

2º.- Se pretende que el Plan contribuya a un mayor equilibrio entre las formas de tenencia, fomentando el alquiler hacia una equiparación con la propiedad, y promoviendo la movilización del parque de viviendas desocupadas para el alquiler.

3º.- Se impulsa, como parte fundamental de la política de vivienda, un conjunto de actuaciones en materia de suelo edificable destinado preferentemente a viviendas protegidas. Para optimizar el uso de los recursos naturales y económicos, y promover una utilización racional del suelo, el Plan de Vivienda trata de fomentar actuaciones en el suelo edificable destinado preferentemente a vivienda protegida, favorecer la rehabilitación, la movilización del patrimonio residencial existente, y la conservación del patrimonio histórico. Para ello se pretende promover la rehabilitación de viviendas, a través de figuras como las áreas de rehabilitación integral, y la rehabilitación en centros históricos, con la concesión de ayudas para la rehabilitación aislada en ciertos

supuestos, como son la mejora de la accesibilidad, la reducción del consumo energético, o la seguridad estructural.

4º.- Aunque el Plan tiene un alcance universal, se dirige específicamente a aquellos colectivos con mayores dificultades para acceder a una vivienda digna. De modo especial, el Plan intenta tener en cuenta a grupos sociales que tienen necesidades específicas por sus circunstancias personales a igualdad de niveles de ingresos, tales como, por ejemplo, los jóvenes, las familias numerosas y las monoparentales, los mayores de 65 años, las personas con discapacidad y sus familias, así como las personas víctimas de la violencia de género y del terrorismo. Y, dentro de estos grupos, las ayudas estatales directas a la compra de viviendas se dirigen básicamente a quienes acceden por primera vez al mercado de vivienda en propiedad.

5º.- Asimismo, se procura promover la adaptación de las tipologías de vivienda a las necesidades de las familias, adecuándolas a las nuevas formas de vida, a las actuales estructuras familiares, y a las mayores necesidades de accesibilidad de mayores y personas con discapacidad.

6º.- Finalmente, el Plan trata de basarse en la concertación y cooperación institucional entre todas las Administraciones Públicas y con los agentes sociales y económicos, incorporando mecanismos de adaptación y flexibilidad para favorecer su ejecución y gestión por parte de las Comunidades Autónomas, y la participación de las Entidades Locales. Se contempla la creación de un Consejo Nacional y las Comisiones multilaterales y bilaterales de seguimiento, que son instrumentos de participación, ejecución y evaluación, además de la Conferencia Sectorial.

Aparcando momentáneamente el recién estrenado Plan Estatal 2005-2008, en cuanto a la regulación autonómica, la actividad normativa en nuestra Comunidad durante el presente año 2005 está siendo especialmente intensa.

Así, el 21 de abril entró en vigor la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de Vivienda de la Comunidad Valenciana, con el pretendido objeto de hacer efectivo el derecho constitucional al disfrute de una vivienda digna y adecuada, la protección para los adquirentes y usuarios, las medidas de fomento y de inclusión social, el régimen sancionador, y las actuaciones administrativas en materia de vivienda. Su ámbito de aplicación también alcanza al régimen de transmisión, uso y aprovechamiento y a la protección pública de la vivienda.

La Ley reconoce competencias a la Generalitat, las entidades locales y otras entidades públicas para establecer cuantas medidas de fomento se consideren apropiadas para incentivar las actuaciones protegidas en materia de vivienda, entendiendo por “vivienda de protección pública” como aquella destinada a domicilio habitual y permanente, de nueva construcción, usada o rehabilitada, con una superficie útil máxima, que reúna los requisitos establecidos por esta Ley, esté destinada a usuarios con un nivel de ingresos limitados, sea objeto de ayudas públicas, y se califique o reconozca como tal por la Administración competente, y pudiendo promoverlas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro.

La protección pública podrá alcanzar también, además de a la vivienda y a elementos pertenecientes a la misma (garajes, trasteros y otros locales asimilados), a las siguientes actuaciones: la creación y adquisición de suelo residencial y a los terrenos y obras de urbanización necesarias para llevar a cabo la construcción; la adquisición de edificios para su rehabilitación, así como de viviendas nuevas o usadas; la rehabilitación de viviendas y edificios; las actuaciones que contribuyan al ahorro energético o a la conservación o rehabilitación del medio ambiente en la construcción de las viviendas; las viviendas de integración social dirigidas a colectivos específicos; las viviendas tuteladas, de tipología especial o alojamientos destinados a otros colectivos por razones de interés social, y finalmente, las edificaciones, instalaciones y servicios complementarios de carácter dotacional.

Esto es por lo que se refiere a la Ley valenciana de Vivienda. A nivel reglamentario, en lo que llevamos de año, han sido aprobadas 4 disposiciones generales:

a) El 13 de abril entra en vigor el Decreto 73/2005, de 8 de abril, por el que se establecen nuevas medidas de fomento para el acceso concertado, rehabilitación y arrendamiento de viviendas en el marco de actuación del Plan de Acceso a la Vivienda de la Comunidad Valenciana 2004-2007.

Este reglamento pretende dar respuesta a un gran sector de la población con dificultades para acceder a la vivienda libre –debido a su inalcanzable precio- y que está por encima del límite máximo de ingresos que permite el acceso a las ayudas de las viviendas protegidas, mediante la llamada “vivienda libre de acceso concertado”, que permite ampliar las limitaciones de la oferta de viviendas protegidas y amortiguar el incremento del coste de la oferta de vivienda libre, siempre que, entre otros requisitos que hay que reunir, sus destinatarios opten a la financiación concertada.

Además de la figura de la vivienda concertada, el Decreto recoge como medidas de coordinación y colaboración institucional en materia de vivienda, la creación de dos unidades dependientes de la Dirección General: el Observatorio Valenciano de Vivienda –órgano consultivo de la Generalitat que pretende mejorar el conocimiento del mercado inmobiliario- y el Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública – que persigue poner en relación a los demandantes de viviendas con los oferentes de las mismas, incluso en régimen de alquiler-.

Finalmente, también se contemplan nuevas actuaciones tendentes a impulsar el alquiler y la rehabilitación.

De una parte, se prevén dos nuevas formas de financiación cualificada que inciden directamente en los arrendamientos urbanos: una primera, dirigida a los propietarios que adecuen sus viviendas para destinarlas a arrendamiento, y otra, destinada a los arrendatarios de vivienda con determinados niveles de renta.

Asimismo, se introduce una nueva línea de financiación cualificada para las entidades sin ánimo de lucro, organismos públicos y sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas y que adquieran viviendas existentes para su cesión en arrendamiento.

De otra parte, por lo que se refiere a la rehabilitación, se modifica el régimen legal vigente hasta ahora en relación con el inicio de las obras, los ingresos de los titulares u ocupantes y las limitaciones de cesión cuando se trate de rehabilitación exclusiva de fachadas y cubiertas en áreas de rehabilitación declaradas.

b) El 13 de mayo empieza a aplicarse la Orden de 20 de abril de 2005, por la que se crea y regula la Red Valenciana de Infovivienda Solidaria, como servicio integral de información, mediación social y asesoramiento en materia de vivienda, para cumplir con estos objetivos:

- Racionalizar los procesos de conexión entre demanda y oferta de vivienda social para atender coordinadamente a las necesidades básicas del acceso a una vivienda digna para toda la población.
- Impulsar la mediación social en el mercado de alquiler.
- Reforzar y apoyar las experiencias mantenidas por los distintos agentes de la Red.
- Optimizar las viviendas disponibles y las potencialmente disponibles, y generar el uso de los recursos locales.
- Fomentar la existencia de Bolsa de Alquiler a todo el territorio y la interrelación entre las distintas bolsas que escalen las limitaciones propias de un ámbito de actuación concreto.
- Establecer los cauces necesarios que garanticen, al ciudadano en general y a determinados colectivos en particular, el acceso a una información rápida y sencilla relativa a las distintas actuaciones que en materia de vivienda se están implementando por la Comunidad Autónoma.
- Hacer efectivo el derecho al asesoramiento que todo ciudadano tiene, mediante la formación de agentes mediadores sociales.

Los servicios que prestan, de forma totalmente gratuita, los agentes integrantes de la Red -entidades de carácter público o privado sin ánimo de lucro, entidades locales y las sociedades que incluyan entre su objeto social el de arrendamiento de viviendas-, son los siguientes:

- Información de los Planes de Vivienda desarrollados por la Comunidad Valenciana, así como de cualquier aspecto relacionado con el acceso a una vivienda.
- Mediación social para alquiler de viviendas, fomentando actuaciones tendentes a incentivar y recuperar el parque existente de viviendas vacías para la formación de una Bolsa de Viviendas para el alquiler solidario.

- Asesoramiento en la formalización de contratos de arrendamiento, sus incidencias, seguros multirriesgo, seguimiento de impagados y ayudas oficiales para acceder a viviendas protegidas por alquiler.

c) El 26 de julio ha entrado en vigor la Orden de 7 de julio de 2005, reguladora del Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública, con la finalidad de coordinar la información sobre las viviendas que son objeto de cualquier clase de actuación protegida.

Son susceptibles de inscripción las siguientes viviendas: las viviendas libres de acceso concertado; las calificadas al amparo del Decreto 92/2002, de 30 de mayo; las acogidas al Plan 2005-2008; las viviendas adaptadas para discapacitados, en cualquier régimen de protección, tanto en compra como en alquiler; las viviendas protegidas para familias numerosas; las viviendas destinadas a arrendamiento que cumplan con los requisitos establecidos en el Decreto 92/2002; las viviendas promovidas directamente por el Instituto Valenciano de Vivienda, S.A.; las viviendas de promoción pública patrimonio de la Generalitat Valenciana que queden vacantes y aquéllas que se considere conveniente inscribir para facilitar la información en materia de vivienda.

El Registro será público y cualquier persona con interés en comprar o arrendar una vivienda podrá comparecer en los centros de información para solicitar datos de las viviendas registradas.

d) La Orden de 19 de julio de 2005, en vigor desde el 30 del mismo mes, establece las bases reguladoras de las actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento y la rehabilitación de viviendas y convoca las siguientes ayudas para el ejercicio de 2005:

- Subvenciones para la adquisición de viviendas libres por entidades sin ánimo de lucro, organismos públicos y sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, con la finalidad de destinarlas a arrendamiento.

- Ayudas destinadas a cubrir los gastos de rehabilitación previos a la cesión en arrendamiento.

- Actuaciones de apoyo económico a los arrendatarios: podrán ser beneficiarios de las ayudas los inquilinos, preferentemente jóvenes con edad no superior a los 35 años, así como otros colectivos socialmente desfavorecidos, personas mayores, inmigrantes o cualesquiera que la Administración competente considere adecuado por razones sociales para ser beneficiario de estas “ayudas para alquiler solidario”.

4.2. Competencias entre el Estado, Comunidades Autónomas y Entidades Locales.

El art. 148.1.3 de la Constitución Española declara la vivienda como materia competencial de las Comunidades Autónomas, competencia que para la Comunidad Valenciana viene recogida con carácter exclusivo en el art. 31 de nuestro Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio.

No obstante, con ser cierto que la vivienda es una competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas, no lo es menos que el Estado ostenta otros títulos competenciales sobre materias que están estrechamente relacionadas e inciden directamente sobre la vivienda.

Dispone el art. 149.1 de la Constitución que el Estado tiene competencia exclusiva, entre otras, sobre las siguientes materias:

- La regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos constitucionales.
- Legislación civil: que afecta a cuestiones tan relacionadas con la vivienda como la normativa sobre ordenación de la edificación, consumidores y usuarios, propiedad horizontal, arrendamientos urbanos, registros e instrumentos públicos y reguladora de viviendas de protección pública.
- Bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

Por lo tanto, aunque en principio la vivienda es una competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas, el Estado, a través de estas importantísimas competencias que posee, está en condiciones de impulsar y fomentar una política de vivienda que facilite el acceso a la misma por los ciudadanos más vulnerables de la sociedad.

De hecho, el Gobierno de la Nación, como ya hemos indicado, acaba de aprobar el Real Decreto 801/2005, de 1 de Julio, del Ministerio de la Vivienda, por el que se aprueba el “Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda”.

Respecto a las Entidades Locales, la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, reconoce a los Ayuntamientos competencias en materia de urbanismo, servicios sociales, y promoción y gestión de viviendas (arts. 25.2.d), 26. 1 c) y 28), y a las Diputaciones Provinciales (art. 36) la obligación de prestar asistencia técnica, económica y jurídica a los Ayuntamientos de menor capacidad de la provincia.

Consciente de este panorama legislativo, el art. 42.1 de la recién estrenada Ley 8/2004, de 20 de octubre, de Vivienda de la Comunidad Valenciana, reparte las competencias para adoptar medidas de fomento entre la Administración Autonómica y la Local, al disponer que la Generalitat, las entidades locales y otras entidades públicas, podrán establecer cuantas medidas se consideren apropiadas para incentivar las actuaciones protegidas en materia de vivienda, pudiéndose referir las mismas a la promoción, acceso y rehabilitación de viviendas –con financiación adecuada-, así como al establecimiento de exenciones y bonificaciones tributarias dentro del ámbito de sus respectivas competencias.

En consecuencia, la política del suelo y la vivienda es una realidad transversal que afecta a distintas Administraciones públicas –estatal, autonómica y local- y a buena parte de los sectores económicos y sociales de España.

5.- EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN LA COMUNIDAD VALENCIANA. SITUACIÓN ACTUAL.

5.1. Evolución reciente en España y en la Comunidad Valenciana.

Antes de abordar el estudio del estado de la vivienda en nuestra Comunidad, resultaría conveniente detallar, de forma breve, una serie de datos ilustrativos sobre la situación del mercado de la vivienda en España:

- La edificación representa en España un 8% del PIB (Producto Interior Bruto), frente al 5% de la media comunitaria.
- En España hay 1,5 viviendas por hogar, mientras que la media europea es de 1,1.
- En 1987 el precio de la vivienda en España equivalía a 3 veces el salario medio anual, aumentando en 2003 hasta 7 veces.
- El alquiler representa en España tan sólo el 11% de las residencias; la media comunitaria es del 30%.

Partiendo de estos datos, llegamos a las siguientes conclusiones:

- a) El incremento de los precios de la vivienda, muy por encima del incremento general del coste de la vida, ha excedido sobradamente de lo razonable.
- b) La vivienda resulta altamente atractiva para el inversor español.

c) En España existe una cultura del alquiler menos desarrollada que en el resto de Europa.

Esta es la situación del mercado de la vivienda en el conjunto del Estado español, según los datos publicados por el Ministerio de la Vivienda en mayo de 2004.

Por lo que respecta al estado específico del mercado valenciano de la vivienda, la Conselleria de Territorio y Vivienda, en el ya mencionado “Estudio sobre las necesidades y demanda de vivienda en la Comunidad Valenciana”, diciembre 2004, baraja los siguientes datos relevantes:

- La Comunidad Valenciana cuenta con 2.525.659 viviendas y un total de 1.499.711 hogares –una ratio 1,7 viviendas/hogar, superior al 1,1 de media en la Unión Europea.
- Bajo peso del alquiler –8,3% del total de viviendas principales, 11% media nacional-.
- Viviendas secundarias –22,1%- y vacías –16,5%-, entre 7 y 4 puntos por encima de la media española.
- Desde 1998 crecimiento sostenido de la oferta y de los precios de venta que han aumentado, durante el mismo periodo, 5 veces más que la media de los salarios y del propio IPC (82’7, 15’8 y 16’1%, respectivamente).
- La media de viviendas iniciadas durante los últimos 5 años ha sido de 74.395 (de las que apenas el 10% eran de protección pública), mientras que la creación neta de hogares apenas alcanzaba los 30.000 anuales.

A la vista de la situación que reflejan estas cifras, y cuya realidad hemos podido constatar como consecuencia de la tramitación de numerosas quejas sobre acceso a la vivienda presentadas por los ciudadanos durante los últimos años en esta Institución, queremos exponer nuestra opinión sobre la situación actual de la vivienda en nuestra Comunidad:

a) Comprobamos de primera mano unas enormes dificultades de incorporación o acceso al mercado de la vivienda de los colectivos sociales menos favorecidos: jóvenes, familias con escasos recursos económicos, inmigrantes, ancianos y discapacitados.

Entre estos sectores sociales, distinguimos aquellos que, con ayuda pública y sus precarios ingresos, podrían acceder a una vivienda de protección pública, y aquellos otros que no cuentan con nada y que dependen totalmente de la asistencia pública.

b) La notable reducción de la vivienda protegida dentro del mercado inmobiliario: en 2004, del total de viviendas construidas en la Comunidad Valenciana, un 93,90% han sido viviendas libres, frente a tan sólo un 6,10% de viviendas protegidas.

El Consejo Superior del Colegio de Arquitectos de España señala que en nuestra Comunidad se ha producido una evidente desaceleración en la construcción de nuevas

viviendas de protección oficial desde 1998 hasta hoy, tanto en números absolutos como en la participación dentro del conjunto nacional, la mitad que hace cinco años.

Así, el total de visados de vivienda protegida fue 10.891 en el año 1998, cuando en 2004 han sido 6.308. Esto supone un descenso de actividad del 42% en 6 años, 1998-2004. Estos datos son corroborados por la Conselleria de Territorio y Vivienda en el ya referido informe de junio de 2005 sobre “La actividad económica y el subsector vivienda en el año 2004”.

c) Mayor protagonismo de la vivienda en propiedad frente al alquiler como forma de acceso a la misma. Sería necesario que los poderes públicos sigan trabajando en el fomento y potenciación del alquiler en los distintos aspectos fiscales –desgravaciones-, judiciales –garantizar seguridad y rapidez para el arrendador- y asistenciales – incremento de las ayudas públicas-.

d) La rehabilitación se muestra como otra de las necesidades a satisfacer. Gran parte de esta demanda se sitúa en zonas de interior, generalmente con menos renta y en áreas urbanas degradadas (centros históricos) o barrios de renta media-baja construidos en las décadas de los sesenta y setenta. La rehabilitación de las viviendas en algunas de estas áreas se constituye en una medida necesaria que contribuiría, además, al mantenimiento y recuperación del patrimonio inmobiliario valenciano.

e) Aumento de la demanda de vivienda turística (segunda residencia) y de inversión, que procede, en una parte relevante, del exterior de nuestra Comunidad (resto de España y países europeos). Es de esperar que este tipo de demanda no minore su importancia mientras los activos de inversión alternativos –por ejemplo, bolsa, fondos de inversión, productos financieros, etc.- continúen ofreciendo una rentabilidad muy baja.

5.2. Características de la demanda de vivienda.

Hoy por hoy, aunque la oferta de viviendas es muy numerosa, también es muy elevada la demanda existente en la actualidad, la cual procede, fundamentalmente, de jóvenes en edad de emancipación, familias con escasos recursos económicos, inmigrantes, discapacitados, los nuevos hogares monoparentales –ancianos y personas separadas...- y la demanda externa a nuestra Comunidad, bien sea por motivos laborales o a cargo de personas jubiladas europeas.

En la sociedad actual, se ha producido una disminución generalizada del tamaño de la familia, así como un crecimiento del número de hogares individuales, incidiendo ambos factores sobre la demanda en un doble aspecto: por un lado, aumenta el número de viviendas demandadas, y por otro, respecto a su dimensión, éstas pueden ser de menor tamaño.

La notable subida de precios ha provocado que las dificultades de acceso a la vivienda que ya tenían algunos grupos sociales se multipliquen.

Respecto al futuro, todo apunta a que la demanda de vivienda en la costa no va a reducirse, al menos, a corto plazo; aumentarán las solicitudes de viviendas de menor tamaño y las nuevas tecnologías aplicadas a la vivienda tendrán cada vez un papel más importante.

En cuanto a la demanda de viviendas como inversión, hay que destacar un conjunto de elementos que han incidido favorablemente en su notable incremento: la compra de viviendas para inversión es considerada por muchos ciudadanos como un refugio seguro del ahorro, incluso, como un negocio rentable a corto plazo, que se constituye en alternativa respecto a otras inversiones no inmobiliarias o bursátiles menos seguras o rentables, ya que, actualmente, es posible acceder a un crédito hipotecario en buenas condiciones y con desgravaciones fiscales.

Todos estos elementos, y el hecho de que el mercado inmobiliario no haya sufrido ninguna recesión en los últimos años, ha generado que, no sólo los grandes inversionistas, sino también los pequeños ahorradores, hayan optado por la vivienda como el mejor activo para efectuar una buena inversión.

5.3. Inaccessibilidad de la oferta: precios del suelo y la vivienda.

Ya hemos repetido que el elevado aumento que siguen experimentando los precios de la vivienda impide a un buen número de ciudadanos acceder a la misma y hacer efectivo su derecho constitucional a una vivienda digna.

A la hora de valorar la popularidad de las medidas a adoptar por los poderes públicos para paliar este grave problema social, no podemos dejar de señalar que la evolución al alza de los precios de la vivienda es bien acogida por una gran parte de la población que es propietaria, ya que la subida de los precios se traduce automáticamente en una nada costosa revaloración de su propiedad.

En este contexto, y habida cuenta la experiencia que esta Institución ha adquirido como consecuencia de la tramitación y resolución de numerosas quejas planteadas por los ciudadanos en materia urbanística y de vivienda, queremos afirmar que, a nuestro juicio, no existe una relación directa entre una mayor oferta de suelo y su menor precio. Y entendemos que el hecho de que haya mucho suelo urbanizado en el mercado no produce una minoración de su precio, por los siguientes motivos:

- No todo el suelo producido sale necesariamente al mercado, ya que los propietarios suelen conservarlo como inversión, con fines más o menos explícitos de especulación.
- La competencia entre los compradores por ocupar las posiciones urbanas más demandadas y deseadas produce una lucha al alza de los precios.
- El precio del suelo es un factor residual que integra el precio final de la vivienda, ya que, lo cierto y verdad, el precio último de la vivienda –aquel que el comprador está dispuesto a pagar- es el que marca el precio del suelo.

- El suelo no cuesta menos donde más hay, sino donde menor rentabilidad se le puede sacar.

5.4. Vivienda protegida.

Como constata la propia Conselleria de Territorio y Vivienda, en el tan repetido “Estudio sobre las necesidades y demanda de vivienda en la Comunidad Valenciana”, presentado en diciembre 2004, “el número de viviendas de promoción pública existentes en la Comunidad Valenciana asciende a 17.000; este número resulta insuficiente para cubrir todas las necesidades actuales.”

Durante el año 2004, las viviendas visadas libres crecieron en España y en la Comunidad Valenciana un 12,32% y un 30,10%, respectivamente, mientras que los visados de vivienda protegida han disminuido con la misma intensidad, un 9,49% en España y un 16,31% en la Comunidad Valenciana.

En 2004, del total de viviendas construidas en la Comunidad Valenciana, un 93,90% han sido viviendas libres, frente a tan sólo un 6,10% de viviendas protegidas.

La vivienda protegida, en nuestra Comunidad, presenta una evolución decreciente que, tras el periodo de crisis de 2001, no recupera la actividad al mismo ritmo que el resto de España, incluso empeorando de nuevo las cifras, lo que supone un menor peso relativo en el conjunto nacional.

Si manejamos como indicador las calificaciones provisionales de vivienda protegida de nueva construcción, según las estadísticas ofrecidas por el Ministerio de la Vivienda, tenemos que la participación de vivienda protegida de nueva construcción en el conjunto nacional hasta septiembre de 2004 es del 9,18% frente al 16,85% en el año 1998.

Ante la situación de escasez de viviendas de promoción pública, las adjudicaciones se producen, en la gran mayoría de los casos, por el método llamado “prioridad opcional”, asignando las viviendas disponibles a familias que las necesitan con urgencia. La Conselleria reconoce que “este método de asignación provoca que se alarguen los plazos de entrega y hace desistir a muchos solicitantes que reúnen las condiciones para optar a una de estas viviendas”.

Otro aspecto a destacar son las características del comprador de viviendas protegidas dentro del Plan 2002-2005 en la Comunidad Valenciana:

- El 91,93% de los compradores tienen ingresos por debajo del 2,5 IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples).
- El 66,66% de los compradores no alcanzan el 1,5 IPREM.
- El número de compradores por expediente de ayudas es de 1 miembro en el 64,05% de los casos y de 2 miembros en el 29,67%.

- El 88,75% de los solicitantes son jóvenes (menores de 35 años).

Por otro lado, una de las conclusiones apoyadas por los Defensores del Pueblo en las XVIII Jornadas de Coordinación es que “la especial situación de la vivienda en España exige que se refuerce el compromiso de los poderes públicos con las viviendas protegidas, como mecanismo productor de viviendas a precios asequibles para un amplio grupo de población y como sistema de contención del incremento de los precios en el mercado inmobiliario libre. Los Defensores del Pueblo instan a los poderes públicos para que ese compromiso se materialice en medidas que, al tiempo que incrementan la producción de tales viviendas, garanticen que las mismas cumplen las finalidades para las cuales se construyen y financian.”

En estas Jornadas, los Defensores del Pueblo propusieron “establecer un porcentaje del aprovechamiento lucrativo total de los ámbitos de gestión con uso predominante residencial para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, debiéndose materializar dichos porcentajes en cada uno de los ámbitos de actuación integrada (polígonos o unidades de actuación/ejecución), procurando la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades, y evitando así un posible desarrollo del fenómeno de la segregación espacial.”

En este sentido, como ya hemos indicado con anterioridad, mediante Resolución de fecha 10 de octubre de 2003, emitida en el expediente incoado de oficio por esta Institución sobre la adjudicación de viviendas de promoción pública de la Generalitat Valenciana –022085-, se sugirió a la Consellería de Territorio y Vivienda que impulsara el procedimiento de elaboración de un proyecto de ley que estableciera la exigencia de que los planes generales municipales contemplaran entre sus determinaciones la reserva de un porcentaje mínimo de suelo residencial para atender la demanda de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

La Ley 16/2003, de 17 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat Valenciana, sin acoger totalmente lo indicado en nuestra sugerencia, ha introducido un nuevo artículo, el número 100, y una nueva disposición adicional, la duodécima, en la que se contienen nuevas disposiciones encaminadas a fomentar la construcción de viviendas sociales:

a) Los municipios de más de 10.000 habitantes destinarán íntegramente el patrimonio público de suelo correspondiente al tanto por ciento de la cesión de aprovechamiento urbanístico que le corresponda por actuaciones en suelo urbanizable residencial, a la promoción de viviendas de protección pública. Sin embargo, nuestra sugerencia no se limitaba a los bienes integrantes del patrimonio municipal del suelo, sino que se trataba de reservar un porcentaje mínimo de todo el suelo residencial existente en el término municipal, propiedad del Ayuntamiento o de los particulares.

b) Los planes generales deberán incluir en la memoria justificativa un estudio sobre la previsión de las necesidades de vivienda protegida en el término municipal; la aprobación de los planes precisará informe previo, preceptivo y vinculante emitido por

la Consellería competente en vivienda sobre las previsiones del planeamiento en materia de vivienda protegida.

No obstante la valoración positiva que esta Institución efectúa de la reciente modificación de la LRAU en este aspecto, no resulta ocioso reiterar la conveniencia de exigir que los planes generales municipales contemplen entre sus determinaciones la reserva de un porcentaje mínimo de suelo residencial para atender la demanda de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, salvo informe de la Consellería de Territorio y Vivienda que exima de esta obligación al municipio cuando la demanda de vivienda protegida esté satisfecha justificadamente.

Las leyes urbanísticas autonómicas más recientes también han tratado de garantizar la disponibilidad de viviendas de protección pública estableciendo un porcentaje mínimo, a saber:

- art. 48 de la Ley cántabra 2/2001, de 25 de junio (el 25% de la superficie destinada a usos residenciales, salvo que se justifique en la memoria del plan general la ausencia de las necesidades);
- art. 33 de la Ley aragonesa 5/1999, de 25 de marzo (las reservas que, en su caso, se consideren necesarias para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en suelo urbano o urbanizable en ningún caso superarán el veinte por ciento del aprovechamiento urbanístico objetivo correspondiente, sin incluir en el cómputo el patrimonio municipal del suelo);
- art. 24.3 Ley castellano-manchega 2/1998, de 4 de junio (en los sectores de suelo urbanizable, y con carácter general, la superficie de suelo destinada para viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, cuando menos, habilite a la Administración para tasar su precio, no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 50% de la total edificabilidad residencial materializable a desarrollar en dichos sectores quede sujeto al expresado régimen de protección pública);
- art. 57.3 Ley catalana 2/2002, de 14 de marzo (los planes de ordenación urbanística municipal han de reservar para la construcción de viviendas de protección pública, con carácter general, como mínimo, el suelo correspondiente al 20% del techo que se califique para el uso residencial de nueva implantación, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable);
- art. 55 Ley gallega 9/2002, de 30 de diciembre (el plan general habrá de contemplar las reservas de suelo necesarias para atender las demandas de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública; estas reservas no podrán ser inferiores a las necesarias para emplazar el 20% de la edificabilidad residencial en cada distrito);
- art. 38 Ley madrileña 9/2001, de 17 de julio, (el 10 por 100 de la superficie del área de reparto de suelo urbanizable sectorizado y de cada sector resultante en suelo urbanizable no sectorizado, será destinado a la tipología de viviendas que libremente determine cada Ayuntamiento, prescribe que el 90 por 100 restante del área de reparto de suelo urbanizable sectorizado y de cada sector resultante en suelo urbanizable no sectorizado,

deberá destinarse, como mínimo, el 50 por 100 de las viviendas edificables a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y de estas sólo podrá destinarse, como máximo, un 25 por 100 a Viviendas de Precio Tasado o figuras similares que puedan aparecer en el futuro y aumenten los niveles de renta en la consideración de la protección pública) y, finalmente,

- el art. 52 Ley Foral Navarra 35/2002, de 20 de diciembre (los planes generales municipales deberán incluir determinaciones para asegurar que, como mínimo, el 50 por 100 de la nueva capacidad residencial, prevista para un período de al menos ocho años a partir de la aprobación definitiva del planeamiento, se destine a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, debiendo dedicarse la mitad de esta previsión, como mínimo, a viviendas de protección oficial).

5.5. Los Patrimonios Municipales de Suelo.

En el epígrafe correspondiente a la “metodología” seguida en la elaboración de este informe, dejamos constancia de las preguntas dirigidas a los Ayuntamientos consultados sobre el Patrimonio Municipal del Suelo (en adelante, PMS), cuyas respuestas analizaremos con detalle en el apartado de este informe relativo a las “conclusiones”.

Concretamente las cuestiones formuladas fueron las siguientes:

- Bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo que se han destinado a la construcción de viviendas de protección pública en los últimos 3 años (art. 280 Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992).
- Informe de la Intervención Municipal sobre la consignación de cantidades en el presupuesto con destino al Patrimonio Municipal del Suelo en los últimos 3 años (art. 194 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976), y sobre si los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico, se están destinando a la conservación y ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo; en caso contrario, detallar los destinos.

Los Ayuntamientos tienen la obligación legal de destinar los bienes que constituyen el PMS a la construcción de viviendas de protección pública. El PMS se configuró, por el Legislador de 1976, como una herramienta pública para intervenir en el mercado de suelo, evitando la especulación y el aumento desorbitado de los precios de la vivienda.

Sin embargo, se ha detectado un incumplimiento generalizado de las disposiciones legales referidas al PMS por parte de los gobiernos locales. Han sido varias ya las Sentencias del Tribunal Supremo que han anulado los presupuestos municipales, obligando a los Ayuntamientos a reinvertir en vivienda social el producto de enajenaciones de suelo municipal.

Lamentablemente, es muy frecuente la incorporación de las Corporaciones Locales al proceso especulativo prohibido por la Constitución Española (art. 47), ya que mediante

la venta de suelo para vivienda libre tratan de paliar el incremento del déficit presupuestario y la insuficiencia endémica de la financiación municipal.

Las cesiones de aprovechamiento urbanístico –en suelo o en metálico- que reciben los Ayuntamientos y que están obligados a incluir en el PMS con destino a viviendas de protección pública, son desviadas de este objetivo legal y empleadas como una de las principales vías de financiación de sus gastos corrientes, lo cual está totalmente prohibido por el ordenamiento jurídico.

Asimismo, también es una práctica bastante habitual por parte de los Ayuntamientos el no consignar cantidad alguna en los presupuestos municipales con destino a engrosar el PMS, cuando la obligación legal es muy clara en este sentido: reservar todos los años una determinada cantidad –el 5% de los recursos ordinarios- para incrementar los bienes del PMS.

En las ya referidas XVIII Jornadas de Coordinación de Defensores del Pueblo, los Comisionados parlamentarios efectuaron las siguientes consideraciones:

“Aunque los patrimonios municipales del suelo se han configurado reiteradamente por la legislación urbanística contemporánea como una pieza básica de la intervención pública en el mercado del suelo y la vivienda, la experiencia ha demostrado su nula incidencia reductora en el proceso de incremento del valor del suelo y de la vivienda.

A ello ha contribuido notablemente el uso viciado que los Ayuntamientos, con independencia de su color político, han realizado de este instrumento, habiéndose convertido en un propietario “privado” más de los que operan en el ámbito inmobiliario.

Por ello, los Comisionados parlamentarios consideran imprescindible una redefinición de este instrumento como punto de partida para conseguir su eficacia “antiespeculativa”.

6.- NECESIDADES DE VIVIENDA Y ESTRUCTURA DE LOS HOGARES

6.1. Nuevas formas de los hogares.

Es evidente que la forma de los hogares ha sufrido importantes cambios en los últimos años y que, actualmente, la heterogeneidad constituye su característica más destacable.

Se ha producido un notable incremento de los hogares formados por una sola persona, los unipersonales, debido, sobre todo, al aumento de los habitados por jóvenes y adultos solteros, por personas mayores y separadas o divorciadas.

También han aumentado los hogares monoparentales, aunque ahora ya no se trata como tradicionalmente de mujeres viudas con cargas familiares, sino de mujeres separadas y divorciadas con hijos.

En cambio, los hogares extensos –integrados por una familia nuclear y una o más personas ajenas al núcleo constitutivo- y los múltiples –aquellos que agrupan a más de un núcleo familiar-, tienden también a disminuir, debido a la preferencia de permanecer en su alojamiento por parte de las personas mayores, alterándose la tradición de residir con alguno de los hijos.

Con respecto a los hogares nucleares, hay que destacar la tendencia al alza de los integrados por matrimonios sin hijos, los formados por parejas –del mismo o de distinto sexo- en cohabitación y el declive de las familias numerosas, a excepción de determinados sectores muy específicos (familias ricas o pobres).

6.2. Jóvenes.

Constituyen uno de los sectores sociales más importantes tanto en términos cualitativos como cuantitativos de entre los colectivos desanimados e insatisfechos por no poder acceder a una vivienda digna.

El informe del Observatorio Joven de Vivienda en España, elaborado por el Consejo de la Juventud en 2003, nos facilita los siguientes datos referidos a jóvenes entre 18 y 34 años:

- Representan el 27,3% de la población de la Comunidad Valenciana, siendo su tasa de emancipación –porcentaje de personas que viven fuera del hogar paterno de origen, respecto del total de personas de su misma edad- del 42,7% (seis puntos por encima de la media nacional), lo que supone un total de 247.128 hogares, equivalente al 16,6% de los registrados en la Comunidad.

- La tasa de paro juvenil se sitúa en el 14,6%, mientras que el 15,2% está registrado como estudiante. De los 729.258 jóvenes ocupados, el 17,3% lo está con contrato temporal.

- El salario medio de los jóvenes valencianos ocupados es de 10.624,30 euros/año, y el precio medio de la vivienda libre 95.379 euros, lo que supone que la accesibilidad para un joven sólo, se sitúa en el 46,1% de sus ingresos. Las dificultades de acceso a la vivienda se incrementan en el caso de que sólo uno de los miembros de la pareja obtenga ingresos y que éstos no sean elevados.

- Existe una importante bolsa de jóvenes residentes en hogares paternos que ve retrasada su emancipación principalmente por razones de precariedad contractual e ingresos insuficientes, como es el caso, mayoritariamente, de los 285.000 jóvenes valencianos entre 25 y 34 años no emancipados.

- Los jóvenes tienen en común el retraso en la concepción del primer hijo que, en muchos casos, genera la necesidad de cambiarse de alojamiento, bien por adecuación al nuevo tamaño familiar, bien por necesidad de aproximarse a la familia en busca de apoyo.

Llegados a este punto, convendría recordar alguna de las conclusiones del informe elaborado en octubre de 2002 por el Consejo Económico y Social bajo el título “La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España”:

“El mercado residencial se viene mostrando incapaz de dar respuesta a la demanda de primer acceso de los jóvenes que, en el mejor de los casos, han de ceñir sus expectativas al ámbito de la vivienda protegida.

Las distintas Administraciones Públicas –Administración Estatal, Autonómica y Local-, dentro de sus respectivos ámbitos competenciales, vienen diseñando planes o programas, unos coordinados o complementarios, y otros independientes, en los que se prevén variadas actuaciones dirigidas a intervenir en el mercado del suelo y de la

vivienda. No obstante, los resultados de estas políticas no están cumpliendo los objetivos inicialmente propuestos, de manera que los jóvenes están viendo notablemente reducidas sus expectativas de obtener una vivienda protegida, en alquiler o en compra”.

Antes de concluir con este apartado, queremos mencionar que, en la investigación que iniciamos de oficio –queja núm. 022085-, bajo el título “Adjudicación viviendas de promoción pública de la Generalitat Valenciana”, remitimos, con fecha 19 de octubre de 2003, a la Conselleria de Territorio y Vivienda, la recomendación de que introdujera, en el baremo de aplicación a la solicitud de viviendas de promoción pública, la valoración y puntuación de la circunstancia de ser joven menor de 35 años.

6.3. Mujeres.

La realidad social y económica no refleja aún la igualdad plena y efectiva de derechos que reconoce la Constitución a la mujer como parte de su estatuto de ciudadanía.

El desempleo femenino es superior al masculino, a pesar de la intensa creación del empleo de las mujeres. Se mantiene una diferencia salarial relevante por el mismo trabajo. Los salarios más bajos que suelen obtener las mujeres en comparación con las mismas tareas y funciones que desarrollan los hombres, les limita y condiciona mucho la capacidad económica para adquirir una vivienda en igualdad de condiciones que los hombres.

Las responsabilidades familiares siguen siendo asumidas casi exclusivamente por las mujeres y persisten las dificultades para conciliar la vida familiar y profesional. Con frecuencia se ven abocadas a retardar y concentrar la maternidad en un corto periodo de tiempo, al objeto de abandonar el menor tiempo posible su actividad profesional para no disminuir sus posibilidades de empleo o promoción profesional.

Por otra parte, la violencia de género se cobra cada año un número insoportable de mujeres asesinadas por sus parejas.

Hay que destacar especialmente las imperiosas necesidades de vivienda que tienen las mujeres maltratadas que han padecido situaciones de violencia doméstica y que necesitan abandonar de inmediato el hogar familiar.

Al igual que en el caso de los jóvenes, dirigimos una recomendación a la Conselleria de Territorio y Vivienda –queja de oficio núm. 022085- para que también se valorara y puntuara, en el baremo de aplicación a la solicitud de viviendas de promoción pública, la situación en la que se encuentran las mujeres víctimas de malos tratos.

6.4. Personas mayores.

Se trata de un sector social cada vez más numeroso, abocado a vivir en soledad, sobre todo, por parte de las mujeres, dada su mayor esperanza de vida.

En muchos casos esta soledad va acompañada de incomunicación, provocada por el deterioro físico personal y por las inadecuadas condiciones de habitabilidad de sus viviendas.

Las personas mayores usan la vivienda con más intensidad que los jóvenes, pasan muchas más horas al cabo del día, y además necesitan que la misma esté dotada de unas buenas condiciones que le permitan la movilidad cotidiana y el confort, y que carezca de barreras arquitectónicas.

Muchas de las viviendas ocupadas por personas mayores suelen ser antiguas, situadas en el centro de las ciudades y en barrios envejecidos y degradados, lo que puede constituir además un riesgo claro de marginación social.

6.5. Personas discapacitadas.

La Constitución Española, en sus artículos 9.2, 14 y 49 encomienda a todos los poderes públicos la creación de las condiciones para que la libertad y la igualdad de las personas y de los grupos en que se integran sean efectivas y reales, eliminando los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud, el fomento de la participación de todos los ciudadanos y todas las ciudadanas en la vida política, económica, cultural y social, el derecho a disfrutar de una vivienda digna y el deber de facilitar la accesibilidad al medio de todos, a través de las políticas dirigidas a la prevención, tratamiento, rehabilitación e integración de las personas con capacidades reducidas, tanto físicas como psíquicas y sensoriales, a las que debe atenderse con las especializaciones que requieran.

La mejora de la calidad de vida de toda la población y específicamente de las personas que se encuentren en una situación de limitación respecto al medio es uno de los objetivos prioritarios que debe presidir la acción de gobierno, en estricto cumplimiento del principio de igualdad que debe garantizarse a todos los ciudadanos.

Los edificios de vivienda deben ser tratados, por estar dedicados a un uso que constituye un derecho básico de las personas, con una especial consideración.

Así, el art. 6 de la Ley valenciana 1/1998, de 5 de mayo, de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación, dispone lo siguiente:

“Con objeto de garantizar el acceso a la vivienda a personas con discapacidad, en aquellos edificios en que se utilicen fondos públicos, ya sean de promoción pública o promoción privada de protección oficial, se reservará un número determinado de viviendas y de plazas de aparcamiento siempre que existan garajes vinculados a la edificación, según el tamaño de la promoción, en las condiciones y número que se determinará reglamentariamente y, como mínimo, un porcentaje no inferior al tres por ciento del número total.”

Asimismo, en los últimos años, hemos tenido ocasión de tramitar numerosas quejas presentadas por personas discapacitadas que demandan una vivienda accesible sin

barreras arquitectónicas que les permita su movilidad (planta baja, viviendas con ascensor y rampas adaptadas, etc.).

6.6. Inmigrantes.

Las perspectivas económicas y la evolución demográfica de nuestra Comunidad, hacen de la inmigración un factor fundamental y una necesidad para nuestro desarrollo.

Por ello, las políticas públicas deben adecuarse al hecho de que la sociedad valenciana actual y futura es una sociedad con gran presencia de personas inmigrantes, y por lo tanto, son necesarias políticas claras y eficaces de integración social; nos referimos al conjunto de la población inmigrante, no sólo a la inmigración por motivos laborales, sino también a la reagrupación familiar, refugiados y personas acogidas a otras forma de protección humanitaria.

Este colectivo social, cada vez más numeroso e importante, a la hora de acceder a una vivienda, tienen que hacer frente, además de a las dificultades comunes a otros grupos sociales con bajos salarios y precario estado laboral, los problemas derivados de su situación administrativa –regularizada o, lo que todavía es peor, sin documentación-, la estigmatización social y los comportamientos racistas o xenófobos, manifiestos o latentes, que incrementan los obstáculos para lograr su adecuada integración y aceptación social. A veces, los propietarios de las viviendas se niegan a alquilarlas a personas inmigrantes en una clara y repudiable actitud de xenofobia y de racismo, que debe ser prevenida desde las instancias públicas.

Los inmigrantes en situación regularizada pueden acceder con la ayuda oficial a una vivienda de protección pública, no sin dificultades, desde luego. Sin embargo, los que se encuentran en una situación irregular y carecen de ingresos, se ven obligados a buscar alojamiento en viviendas precarias que no reúnen unas condiciones mínimas de higiene y habitabilidad, y en un estado de hacinamiento indigno para la persona humana, produciéndose numerosos casos de segregación espacial, concentrándose en los barrios más degradados de las ciudades.

Los poderes públicos deben extremar sus esfuerzos para facilitar a esas personas el acceso a una vivienda adecuada, para lo que es imprescindible que las administraciones locales dispongan de viviendas sociales y de ayudas públicas destinadas al abono del precio del alquiler para las personas que lo necesiten (autóctonas o inmigrantes), en condiciones de igualdad, sin ningún tipo de discriminación.

Finalmente, una buena gestión urbanística y una eficaz política de vivienda son siempre un instrumento necesario para la integración social de los inmigrantes.

7.- ESTADO DE LA VIVIENDA SEGÚN INFORMES EMITIDOS POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS VALENCIANAS CONSULTADAS

7.1. Administración Autonómica.

La Conselleria de Territorio y Vivienda, mediante sendos informes de fecha 10 de diciembre de 2004 (registro de salida núm. 34226 y 34227), nos remite la siguiente información en contestación a las cuestiones planteadas, que fueron las siguientes:

a) Descripción de las actividades realizadas en cumplimiento de las recomendaciones remitidas con fecha 10 de octubre de 2003 en la queja núm. 022085:

1.- Sugerir la conveniencia de impulsar, conforme a las previsiones del art. 49 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Gobierno Valenciano, el procedimiento de elaboración de un proyecto de ley que establezca la exigencia de que los Planes Generales Municipales contemplen entre sus determinaciones la reserva de un porcentaje mínimo de suelo residencial para atender la demanda de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, evitando la segregación social del espacio urbano y garantizando su cohesión.

Respecto a esta concreta recomendación, nada nos dice la Conselleria.

2.- Impulsar, cuanto antes, atendiendo a lo dispuesto en el art. 49 bis de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Gobierno Valenciano, la adecuación del Decreto 26/1989, de 27 de febrero, de adjudicación de viviendas de promoción pública de la Generalitat Valenciana, a la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en los particulares siguientes:

- a) requerimiento para subsanar las solicitudes en el plazo de diez días,
- b) anuncio de los periodos de información pública en periódico oficial y plazo mínimo de 20 días para presentar alegaciones,
- c) notificación a los interesados del plazo máximo para resolver y los efectos del silencio (previa su determinación por norma con rango de Ley),
- d) publicación o notificación de las resoluciones sobre segundas y posteriores adjudicaciones a los solicitantes no adjudicatarios.

En cuanto a esta recomendación, la Conselleria nos informa que se ha remitido al Gobierno Valenciano, para su inclusión en el orden del Pleno, un proyecto de Decreto que regula las viviendas de Promoción Pública de la Generalitat Valenciana y que en el mismo se recogen todos los extremos apuntados en nuestra recomendación.

Pues bien, respecto al apartado a), referido al requerimiento para subsanar las solicitudes en el plazo de diez días, sí que se prevé en el art. 11 del proyecto de Decreto. Sin embargo, sobre los apartados b), c) y d), salvo error u omisión por nuestra parte, nada se recoge en el nuevo proyecto de reglamento.

3.- Valorar la oportunidad de introducir en el baremo de aplicación a la solicitud de viviendas de promoción pública la valoración de las siguientes circunstancias:

- a) las mujeres víctimas de malos tratos,
- b) la dificultad de acceso a la vivienda de los jóvenes menores de 35 años,
- c) la antigüedad de las solicitudes.

Respecto a esta recomendación, el art. 12 del proyecto de Decreto sí que valora la dificultad de acceso a la vivienda de los jóvenes y la antigüedad de las solicitudes en caso de igualdad de puntuación entre dos o más interesados.

Sin embargo, en cuanto a la valoración de la circunstancia de que el solicitante sea una mujer víctima de malos tratos, entendemos que no se recoge exactamente en el proyecto de Decreto, ya que en éste se valorarán “situaciones de violencia doméstica en los dos ejercicios anteriores a la presentación de la solicitud”. Nos parece excesivo exigir un plazo de 2 años, puesto que, a nuestro juicio, la violencia de género debe ser valorada con independencia de su duración.

4.- Mantener, impulsar e incrementar en lo posible la promoción de viviendas de protección pública y su adjudicación en régimen de propiedad o alquiler.

Esta recomendación ha pretendido recogerse en el nuevo Decreto 73/2005, de 8 de abril, por el que se establecen nuevas medidas de fomento para el acceso concertado, rehabilitación y arrendamiento de viviendas en el marco de actuación del Plan de Acceso a la Vivienda de la Comunidad Valenciana 2004-2007.

5.- Persistir en las labores de vigilancia y control respecto al mantenimiento de los requisitos exigidos para acceder a una vivienda por parte de los adjudicatarios.

En este sentido, la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de Vivienda de la Comunidad Valenciana, se ha hecho eco de nuestra recomendación y ha reforzado el régimen sancionador para perseguir y castigar todas las conductas irregulares y fraudulentas que se produzcan en materia de vivienda protegida.

b) La segunda cuestión planteada consistía en la remisión de un informe sobre el número de viviendas de protección pública promovidas y entregadas por la Conselleria en los últimos 3 años.

Esta pregunta, salvo error u omisión por nuestra parte, no ha sido contestada en los informes que nos ha remitido la Conselleria.

c) Número de viviendas de protección pública y de renta libre construidas en la Comunidad Valenciana en los últimos 3 años.

Los datos acumulados a septiembre de 2004 que nos ha suministrado la Conselleria han sido extraídos del “Informe de Coyuntura 2004”, elaborado por el Consejo Superior de Arquitectos de España:

Total viviendas	Viviendas libres	Viviendas protegidas
76.165	71.572	4.593

Según estas cifras, sólo el 6,03% de las viviendas que se construyen en la Comunidad Valenciana son de protección pública.

d) Copia de las listas de espera confeccionadas por la Conselleria para acceder a una vivienda de protección pública en régimen de propiedad o alquiler.

Esta cuestión tampoco ha sido abordada en los informes que nos ha enviado la Conselleria.

e) Informe sobre el estado de ejecución del Plan de Vivienda 2002-2005.

La Conselleria nos ha remitido diversos cuadros estadísticos, uno global respecto a la Comunidad Valenciana, y otros por provincias, en los que se ofrecen datos sobre los objetivos en número de viviendas, las calificaciones provisionales, el número de viviendas financiadas y los préstamos concedidos para la financiación de las viviendas.

f) Informe sobre las ayudas concedidas para alquiler solidario de vivienda y para la vivienda de acceso concertado.

Respecto al alquiler solidario, la Conselleria nos facilita los siguientes datos globales referidos a toda la Comunidad en el año 2004:

SITUACIONES ESPECÍFICAS	EXPTES.	%
Con ayuda anterior	190	4
Violencia doméstica	64	1
Jóvenes < 35 años	1.727	39
Mayores 65 años	323	7
Discapacitados	309	7
Inmigrantes	853	19
Familia monoparental	496	11
Desempleado	379	8
Familia numerosa	125	3
Realojo	8	0,2
TOTAL SITUACIONES ESPECÍFICAS*	4.474	-
TOTAL SOLICITUDES	2.176	-
TOTAL BENEFICIARIOS	642	-

*El nº total de situaciones específicas no coincide con el total de solicitudes dado que en una misma solicitud pueden concurrir varias de ellas simultáneamente.

En el año 2003, el número de solicitudes presentadas fueron 2.048, de las cuales se concedieron 485 por un importe global de 535.120 euros.

En cuanto a las ayudas para la vivienda de acceso concertado, la Conselleria nos significa que éstas podrán concederse a partir de la fecha en que, una vez aprobada la normativa de desarrollo -el 13 de abril entró en vigor el Decreto 73/2005, de 8 de abril-, se suscriban los oportunos convenios con las entidades financieras.

g) Detalle de las actuaciones desarrolladas para garantizar la vivienda a los sectores sociales más desprotegidos: a) familias sin recursos económicos, b) jóvenes, c) discapacitados, d) personas mayores, y e) inmigrantes.

En contestación a esta pregunta, la Conselleria nos remite este cuadro estadístico sobre el número de viviendas protegidas de nueva construcción (VPNC) con ayuda reconocida a 30 de noviembre de 2004 en el Plan de Vivienda vigente 2002/05:

Régimen	Nºmiembros unidad familiar	Cantidad viviendas con ayuda	A	B	C	D	E	Ingresos Familiares Ponderados	Nºveces SMI
E	1	37	36	21	6	12		4.952	0,83
E	2	44	43	23	4	2	1	6.845	1,11
E	3	14	14	4		2		6.798	0,98
E	4	14	14	6		1		7.030	1,14
E	5	7	6	2		2		7.843	1,24

Total	R. Especial	116	113	56	10	19	1	6.318	1,02
G	1	8.179	8.024	7.648	26	137	85	7.872	1,28
G	2	4.088	3.780	3.659	47	93	112	9.557	1,55
G	3	501	348	291		28	61	11.035	1,68
G	4	288	174	90		14	27	10.636	1,69
G	5	48	41	13		6	13	9.744	1,48
G	6	5	5	2		1	1	8.721	1,43
G	7	1	1					7.704	1,27
G	11	1	1	1				2.852	0,47
Total	R. General	13.111	12.374	11.704	73	279	299	8.582	1,40
Total	VPNC	13.227	12.487	11.760	83	298	300	8.562	1.39

A: Primer acceso SMI: Salario Mínimo Interprofesional

B: Jóvenes

C: Mayores

D: Discapacitados

E: Extranjeros

7.2. Administración Local.

Recordemos, someramente, cuáles fueron las cuestiones preguntadas a los Ayuntamientos:

a) Detalle de las actuaciones desarrolladas para garantizar la vivienda a los sectores sociales más desprotegidos: a) familias sin recursos económicos, b) jóvenes, c) discapacitados, d) personas mayores y e) inmigrantes.

b) Número de ayudas entregadas y cantidad total de las mismas para facilitar el acceso en propiedad o alquiler a una vivienda, respecto a los últimos 3 años.

c) Informe sobre el número de viviendas de protección pública promovidas y entregadas por el Ayuntamiento en los últimos 3 años.

d) Copia de las listas de espera confeccionadas por el Ayuntamiento para acceder a una vivienda de protección pública en régimen de propiedad o alquiler.

e) Copia de las normas del procedimiento que se sigue para la adjudicación y entrega de las viviendas; publicidad de las mismas.

f) Número de viviendas de protección pública y de renta libre construidas en el término municipal en los últimos 3 años.

g) Informe sobre los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo que se han destinado a la construcción de viviendas de protección pública en los últimos 3 años (art. 280 Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992).

h) Informe de la Intervención Municipal sobre la consignación de cantidades en el presupuesto con destino al Patrimonio Municipal del Suelo en los últimos 3 años (art. 194 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976).

i) Informe de la Intervención Municipal sobre si los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico, se están destinando a la conservación y ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo. En caso contrario, detallar los destinos.

En la dación de cuenta de la información facilitada por los Ayuntamientos, procedemos a agruparla siguiendo la letra y el orden de estas cuestiones, resaltando qué preguntas no han sido contestadas o lo han sido de forma defectuosa o insuficiente.

7.2.1. Ayuntamientos de la provincia de Castellón.

- Ayuntamiento de Benicarló

En un breve y completo informe de fecha 15 de diciembre de 2004 (registro de salida núm. 14459) nos contesta expresamente a todas las cuestiones planteadas:

a) El Ayuntamiento no nos detalla actuaciones específicas, concretas y diferenciadas con cada uno de los colectivos más desfavorecidos: jóvenes, discapacitados, inmigrantes, personas mayores y familias sin recursos. Se informa que los servicios sociales, a través del Programa de Emergencia Social, conceden periódicamente ayudas a familias sin recursos económicos, generalmente para alquiler. Asimismo, se colabora con las Consellerias de Bienestar Social y Territorio y Vivienda en la difusión y tramitación de las ayudas económicas convocadas para alquiler de viviendas por jóvenes y familias monoparentales.

b) El detalle de las ayudas de emergencia tramitadas en los 3 últimos años ha sido el siguiente:

Año	Ayudas	Euros
2002	25	4.074,53
2003	30	5.885,16
2004	35	5.896,46

c) No se han promovido ni entregado viviendas de protección pública por el Ayuntamiento en los últimos 3 años.

d) En cuanto a las listas de espera confeccionadas por el Ayuntamiento, se informa que no existen.

e) Tampoco hay normas municipales de procedimiento para adjudicar viviendas de protección pública.

f) En los últimos años se han construido en el municipio 2.092 viviendas de renta libre y 55 de protección pública.

g) No se han destinado bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo para la construcción de viviendas de protección pública.

h) No se ha consignado cantidad alguna destinada al Patrimonio Municipal del Suelo en el presupuesto general del Ayuntamiento correspondiente a los ejercicios 2002, 2003 y 2004.

i) No se detalla ni la cantidad ni el destino concreto de los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico. Se informa que la enajenación de parcelas sobrantes de vía pública ha generado unos ingresos de 47.388,29 euros.

- Ayuntamiento de Burriana

En su informe de 20 de junio de 2005, registro salida núm. 5430, nos aporta los siguientes datos:

a) Sin ofrecer datos relativos a los distintos colectivos –jóvenes, inmigrantes, discapacitados, etc.- el Ayuntamiento de Burriana nos indica que a través de los servicios sociales municipales se trata de garantizar la vivienda a los sectores sociales más desfavorecidos.

b) El detalle de las ayudas de emergencia tramitadas en los últimos años para uso de vivienda habitual ha sido el siguiente:

Año	Ayudas	Euros
2003	14	3.830,47
2004	9	4.740,00
2005 *	2	927,00

*Hasta la fecha

Año 2003: se entregaron 3.830,47 euros en 14 ayudas concedidas. Se solicitaron 21 ayudas y se denegaron 7.

Año 2004: se entregaron 4.740 euros en 9 ayudas concedidas. Se solicitaron 25 y se denegaron 16.

En el transcurso del presente año 2005, se han concedido 2 ayudas por un importe de 927 euros. Se han solicitado 7 y se han denegado 5.

El Ayuntamiento no nos detalla los motivos que han justificado las 28 ayudas denegadas.

c) El Instituto Valenciano de la Vivienda ha promovido en los últimos años en el municipio viviendas de protección pública que, en un número de 93 (año 1988) y 139 (año 2000), en régimen de propiedad y de arrendamiento, han venido a garantizar la vivienda a los sectores sociales más desprotegidos.

En la actualidad, el Instituto Valenciano de la Vivienda está tramitando el desarrollo de un sector de suelo urbanizable, para la construcción de 1.962 viviendas de protección pública.

Estas actuaciones han supuesto que el Ayuntamiento no haya promovido este tipo de viviendas; sin embargo, en coordinación con el Instituto Valenciano de la Vivienda, trata de garantizar el acceso a una vivienda digna.

d) y e) No se contestan por el Ayuntamiento.

f) El número de viviendas de promoción particular de renta libre y de protección pública construidas en el término municipal en los últimos años es como sigue:

Año	Viviendas libres	Protección pública
2003	555	140
2004	540	117
2005 *	106	40

*Hasta la fecha

g) El Ayuntamiento tiene inscrito en el Registro de Patrimonios Públicos del Suelo el solar resultante obtenido con motivo de la reparcelación del sector NPR2, sin que existieran con anterioridad otros bienes afectos.

Asimismo, se informa que no está prevista ninguna enajenación de terrenos afectos al Patrimonio Municipal del Suelo, por lo que entendemos que no se ha destinado ningún bien integrante del PMS a la construcción de viviendas de protección pública en los últimos 3 años.

h) No se ha consignado en los últimos tres años, en los presupuestos municipales, ninguna cantidad con destino al Patrimonio Municipal del Suelo.

i) No se contesta.

- Ayuntamiento de Castellón de la Plana

El informe de fecha 9 de diciembre de 2004 (registro de salida núm. 96847) sólo contiene 1 respuesta de las 9 preguntas realizadas:

a) El Ayuntamiento nada nos dice respecto a las concretas actuaciones municipales desarrolladas específicamente con cada uno de los colectivos más desfavorecidos.

b) Tampoco nos detalla el número y cuantía de las ayudas concedidas en los últimos 3 años.

c) Respecto a si el Ayuntamiento ha promovido o entregado viviendas de protección pública en los últimos 3 años, se guarda silencio.

d) Nada se dice respecto a las listas de espera confeccionadas por el Ayuntamiento para acceder a una vivienda de protección pública en régimen de propiedad o alquiler.

e) No se contesta, por lo que desconocemos si existen o no normas municipales de procedimiento para la adjudicación de viviendas de protección pública.

f) El número de viviendas de promoción particular de renta libre y de protección pública construidas en el término municipal en los últimos años es como sigue:

Año	Viviendas libres	Protección pública
2002	1.906	782
2003	2.008	362
2004	1.324	263

g) No se contesta, por lo que deducimos que no se han destinado bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo para la construcción de viviendas de protección pública.

h) y i) Tampoco se responden por el Ayuntamiento.

- Ayuntamiento de Onda

En un cumplido informe de fecha 17 de diciembre de 2004 (registro de salida núm. 17272) nos contesta a la práctica totalidad de las cuestiones planteadas, salvo la última:

a) El Ayuntamiento nos detalla las concretas actuaciones municipales desarrolladas específicamente con alguno de los colectivos más desfavorecidos:

- Familias sin recursos económicos: se han concedido ayudas dirigidas a cubrir las necesidades específicas de carácter básico y urgente de las familias, como son los gastos imprescindibles para el uso de la vivienda habitual, ya sea en propiedad, con apoyo en los pagos de préstamos por compra de vivienda, o de alquiler, con el pago de diversas mensualidades.

- Inmigrantes: a través de convenios de colaboración, desde hace 4 años, con la entidad local de ayuda al inmigrante, Quisqueya, en el mantenimiento de 3 casas de acogida con las que, en un primer momento, y recién llegados a la población, garantizar a los inmigrantes una vivienda digna, hasta que poco a poco puedan normalizar su situación

social, laboral y económica que les permita acceder a una vivienda en propiedad o alquiler.

- Personas mayores: solicitud de viviendas tuteladas y un centro de día al Instituto Valenciano de la Vivienda, con cesión gratuita del solar para su construcción.

b) El detalle de las ayudas concedidas por el Ayuntamiento en los 3 últimos años es el siguiente:

Año	Ayudas	Euros
2002	9	3.241,49
2003	12	4.706,80
2004	12	3.942,12

c) No se han promovido ni entregado viviendas de protección pública por el Ayuntamiento en los últimos 3 años.

d) y e) No existen listas de espera confeccionadas por el Ayuntamiento ni tampoco normas municipales para adjudicar viviendas de protección pública.

f) La distribución del número de viviendas libres y de protección pública construidas en el municipio en los últimos 3 años es como sigue:

Año	Viviendas libres	Protección pública
2002	377	0
2003	422	64
2004	316	0

g) No se han destinado bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo para la construcción de viviendas de protección pública.

h) No se ha consignado cantidad alguna destinada al Patrimonio Municipal del Suelo en el presupuesto general del Ayuntamiento correspondiente a los ejercicios 2002, 2003 y 2004.

i) No se contesta.

- Ayuntamiento de La Vall d'Uixó

En un completo informe de fecha 25 de febrero de 2005 (registro de salida núm. 1635) nos contesta expresamente a todas las cuestiones planteadas:

a) El Ayuntamiento nos detalla las concretas actuaciones municipales desarrolladas específicamente con cada uno de los colectivos más desfavorecidos:

- Familias sin recursos económicos: El Ayuntamiento posee 17 pisos en propiedad que fueron adquiridos para la erradicación de la vivienda precaria en 1993. Se trata de una concesión otorgada por un plazo de 50 años, si bien, debido a diferentes causas, se producen bajas y altas, que se cubren atendiendo a las normas del pliego de condiciones, la Orden de 5 de abril de 1995, sobre actuaciones para erradicar la vivienda precaria y los indicadores propuestos por los servicios sociales municipales.

- Jóvenes: con fecha 15 de noviembre de 2004, se solicitó al Instituto Valenciano de la Juventud, la participación del Ayuntamiento en la Bolsa de Vivienda Joven en Alquiler, que gestiona en convenio con el Instituto Nacional de Juventud.

- Discapacitados y personas mayores: en el marco del Programa de ayuda a domicilio municipal, uno de los principales objetivos que se persigue es el de conseguir la autonomía que posibilite la permanencia del individuo en su entorno. En dicho programa trabajan 5 auxiliares a jornada completa. Anualmente se atienden a 36 personas mayores, a las que se dedica un total de 2.217 horas al año y a 22 personas con discapacidad, a las que se dedica 2.235 horas. Las tareas principales son servicios rehabilitadores, domésticos, sociales y personales.

- Inmigrantes: se ha puesto en marcha la Oficina Municipal de Alquiler Infovivienda, cuyos principales beneficiarios serán inmigrantes extracomunitarios.

b) El detalle de las ayudas de emergencia y uso de vivienda habitual tramitadas en los 3 últimos años ha sido el siguiente:

Año	Ayudas	Euros
2002	61	13.989,52
2003	85	18.021,20
2004	66	17.421,00

c) No se han promovido ni entregado viviendas de protección pública por el Ayuntamiento en los últimos 3 años.

d) En cuanto a las listas de espera confeccionadas por el Ayuntamiento, se informa que no existen. En el momento que hay una vivienda disponible, se crea una Comisión Mixta, compuesta por representantes de la Concejalía de Igualdad y de la Concejalía de Urbanismo, y se siguen las normas indicadas en el apartado a). Respecto a las viviendas propiedad del Instituto Valenciano de la Vivienda, hay 2 solicitantes en lista de espera para acceder en régimen de propiedad y 23 en régimen de alquiler.

e) Las normas de procedimiento que siguen para adjudicar las viviendas se han mencionado en el apartado a).

f) La distribución del número de viviendas libres y de protección pública construidas en el municipio en los últimos 3 años es como sigue, según datos facilitados por la Asociación Provincial de Empresas de la Construcción de Castellón de fecha 2004:

Año	Viviendas libres	Protección pública
2002	211	36
2003	348	12
2004	354	18

g) No se han destinado bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo para la construcción de viviendas de protección pública.

h) No se ha consignado cantidad alguna destinada al Patrimonio Municipal del Suelo en el presupuesto general del Ayuntamiento correspondiente a los ejercicios 2002, 2003 y 2004.

i) No se detalla ni la cantidad ni el destino concreto de los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico. Se informa que todos los bienes obtenidos por el tanto por ciento de cesión de aprovechamiento han sido enajenados mediante permuta con bienes calificados por el Plan General como dotaciones públicas.

- Ayuntamiento de Vila-real

En su informe de fecha 26 de enero de 2005 (registro de salida núm. 1957) no nos contesta a 4 de las preguntas efectuadas:

a) El Ayuntamiento muy poco nos dice respecto a las concretas actuaciones municipales desarrolladas específicamente con cada uno de los colectivos más desfavorecidos. Nos traslada que desde los servicios sociales municipales no se ha realizado actuación alguna, únicamente la tramitación de solicitudes al Instituto Valenciano de la Vivienda.

b) El número y cuantía de las ayudas para alquiler concedidas en los últimos 3 años ha sido el siguiente:

Año	Ayudas	Euros
2002	23	18.045,35
2003	29	30.593,83
2004	37	27.385,13

c) No se han promovido ni entregado viviendas de protección pública por el Ayuntamiento. Ninguna mención se contiene en el informe municipal.

d) y e) No se contestan, por lo que desconocemos si existen listas de espera confeccionadas por el Ayuntamiento, así como normas municipales de procedimiento para la adjudicación de viviendas de protección pública.

f) La distribución del número de viviendas libres y de protección pública construidas en el municipio en los últimos 3 años es como sigue:

Año	Viviendas libres	Protección pública
2001	441	20
2002	557	0
2003	552	0
2004	721*	0*

* Hasta el 30 de noviembre

g) No se han destinado bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo para la construcción de viviendas de protección pública.

h) Nada se indica en el informe municipal, por lo que presumimos que no se ha consignado cantidad alguna destinada al Patrimonio Municipal del Suelo en el presupuesto general del Ayuntamiento correspondiente a los ejercicios 2002, 2003 y 2004.

i) Respecto al destino de los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico, se afirma que se han empleado en la conservación y ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo. La cantidad ingresada en los últimos 3 años asciende al importe de 750.990,54 euros.

7.2.2. Ayuntamientos de la provincia de Valencia.

- Ayuntamiento de Alaquàs

En su informe de fecha 25 de febrero de 2005 (registro de salida núm. 1143) deja sin contestar a 3 de las cuestiones planteadas:

a) El Ayuntamiento no responde respecto a las concretas actuaciones municipales desarrolladas específicamente con cada uno de los colectivos más desfavorecidos: jóvenes, discapacitados, familias sin recursos, inmigrantes y personas mayores.

b) Igualmente, no se contesta sobre la cuantía y el número de ayudas concedidas en los últimos 3 años para facilitar el acceso a una vivienda.

c) No se han promovido viviendas de protección pública por el Ayuntamiento. No obstante, en sesión plenaria de 29 de julio de 2004, se modificó puntualmente el PGOU

para reservar un 70% de las 1.200 viviendas de nueva creación para sujetarlas a la protección pública.

d) Tampoco se han elaborado listas de espera por el Ayuntamiento para acceder a una vivienda de protección pública en régimen de propiedad o alquiler.

e) No existen aprobadas normas municipales de procedimiento para la adjudicación de viviendas.

f) El número de viviendas libres y de protección pública construidas en el municipio en los últimos años es como sigue:

Año	Viviendas libres	Protección pública
2002	14	0
2003	125	0
2004	33	0

g) No se contesta, por lo que deducimos que no se han destinado bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo para la construcción de viviendas de protección pública en los últimos 3 años.

h) Las cantidades consignadas en el presupuesto con destino al Patrimonio Municipal del Suelo, han sido las siguientes:

Año	Euros
2002	126.212,54
2003	90.000
2004	90.000

i) No se especifica la cuantía de los ingresos obtenidos en los 3 últimos años mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico. Se adjuntan tres anexos de inversiones correspondientes a 2002, 2003 y 2004, con el siguiente destino, entre otros muchos que se detallan: adquisición de terrenos, cuotas de urbanización, colegios, nuevo Ayuntamiento, centro social, vías públicas, alumbrado, deportes, jardines, etc.

- Ayuntamiento de Aldaia

En su informe de fecha 4 de marzo de 2005 (registro de salida núm. 2136) nos contesta a casi todas las cuestiones planteadas:

a) El Ayuntamiento no ofrece detalle respecto a las concretas actuaciones municipales desarrolladas específicamente con cada uno de los colectivos más desfavorecidos: jóvenes, discapacitados, familias sin recursos, inmigrantes y personas mayores.

b) La cuantía –el número no se especifica- de las ayudas concedidas en los últimos 3 años ha sido la siguiente:

Año	Euros
2002	24.588,90
2003	31.655,18
2004	25.552,72

c) No se han promovido viviendas de protección pública por el Ayuntamiento en los últimos 3 años. Se expresa que, en desarrollo del Plan de erradicación de vivienda precaria y chabolismo, que tuvo lugar entre los años 1991-95, se adquirieron 22 viviendas que fueron adjudicadas de la siguiente forma:

Familias sin recursos económicos	13
Discapacitados	3
Personas mayores	2
Jóvenes	1
Inmigrantes	1

Las dos viviendas restantes se destinaron para un centro de día de tercera edad y un piso tutelado de menores.

En la medida que las viviendas, por distintas razones, se han ido desocupando, se han entregado principalmente a familias monoparentales con menores a su cargo. En la actualidad, ha aumentado el número de solicitudes de información de las viviendas municipales por parte de la población inmigrante, la mayoría de ellos en situación administrativa irregular.

d) En cuanto a las listas de espera confeccionadas por el Ayuntamiento para acceder a una vivienda de protección pública en régimen de propiedad o alquiler, nada se indica. No obstante, se expone que, durante el año 2004, se han tramitado y remitido al Instituto Valenciano de la Vivienda, 13 solicitudes de viviendas de protección pública.

e) Sí que existen normas municipales de procedimiento para la adjudicación de viviendas, que se publican en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. Las solicitudes son baremadas y, en caso de empate, deciden los servicios sociales municipales.

La adjudicación de viviendas vacías se ajusta a los siguientes criterios, de los cuales sólo destacamos los menos habituales:

- Criterios generales: no estar sujeto a expediente judicial o a informe social negativo por prácticas manifiestas de mala convivencia cívica o contraria a la salud pública; el contrato no podrá exceder de 2 años de arrendamiento, teniendo que abandonar la vivienda al finalizar este plazo; firmarán un contrato donde vienen recogidos los compromisos para trabajar hacia una normalización e inserción social; residir en Aldaia un mínimo de 2 años; la familia deberá estar incluida en algún programa de servicios sociales (prevención e inserción social, convivencia...); será motivo de exclusión las unidades familiares unipersonales; para poder acceder al censo de vivienda municipal la familia deberá acreditar tener solicitada vivienda en el Instituto Valenciano de la Vivienda; el censo de vivienda municipal tendrá una caducidad de 2 años, fecha en la cual se elaborará un nuevo censo.

- Criterios específicos de inclusión: familias monoparentales con menores a su cargo; familiares con menores a su cargo y/o en riesgo social; existencia de alguna persona disminuida física, psíquica o con enfermedad grave en la familia; estar en paro e inscrito como demandante de empleo; no tener ingresos; renta per cápita hasta 2.100 euros/año.

f) La distribución “aproximada”, según indica el Ayuntamiento, del número de viviendas libres y de protección pública construidas en el municipio en los últimos años es como sigue:

Año	Viviendas libres	Protección pública
2001	402	9
2002	519	246
2003	573	138
2004	778	76

g) No se han destinado bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo para la construcción de viviendas de protección pública en los últimos 3 años.

h) El Ayuntamiento reconoce que en los últimos 3 ejercicios no se ha consignado ninguna cantidad en el presupuesto municipal con destino al Patrimonio Municipal del Suelo.

i) Los ingresos obtenidos en los 3 últimos años mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico, han ascendido a 218.417,55 euros, que se destinaron a la financiación de inversiones incluidas en el capítulo VI del Presupuesto de Gastos. No se detallan.

- Ayuntamiento de Algemés

En sus informes de fecha 10 de diciembre y 16 de diciembre de 2004 (registro de salida núm. 8020 y 8079) nos contesta expresamente a todas las cuestiones planteadas:

a) El Ayuntamiento no nos describe las concretas actuaciones municipales desarrolladas específicamente con cada uno de los colectivos más desfavorecidos. Nos indica que los servicios sociales facilitan a los vecinos información sobre las solicitudes de vivienda social que pertenecen al Instituto Valenciano de la Vivienda, con quien se colabora estrechamente. De hecho, se ha firmado un convenio urbanístico entre éste y el Ayuntamiento para desarrollar 500.000 m² con destino principal para la construcción de viviendas protegidas.

b) No se han concedido ayudas para facilitar el acceso a la compra o alquiler de una vivienda.

c) Tampoco se han promovido ni entregado viviendas de protección pública por el Ayuntamiento en los últimos 3 años.

d) En cuanto a las listas de espera confeccionadas por el Ayuntamiento, se informa que no existen. En la actualidad, hay 15 solicitudes baremadas por el Instituto Valenciano de la Vivienda pendientes de adjudicación de una vivienda.

e) Al no disponer el Ayuntamiento de viviendas para entregar, no hay normas municipales que regulen su adjudicación.

f) La distribución del número de viviendas libres y de protección pública construidas en el municipio en los últimos 3 años es como sigue:

Año	Viviendas libres	Protección pública
2002	158	16
2003	326	104
2004	242	243

g) No se han destinado bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo para la construcción de viviendas de protección pública.

h) No se ha consignado cantidad alguna destinada al Patrimonio Municipal del Suelo en el presupuesto general del Ayuntamiento correspondiente a los ejercicios 2002, 2003 y 2004.

i) Los ingresos obtenidos en los 3 últimos años mediante enajenación de terrenos han ascendido a 940.860,76 euros y se han destinado a la adquisición de terrenos 514.606,89 euros.

- Ayuntamiento de Burjassot

En su informe de fecha 14 de diciembre 2004 (registro de salida núm. 8423) no nos contesta a 3 de las preguntas efectuadas:

- a) El Ayuntamiento apenas nos dice respecto a las concretas actuaciones municipales desarrolladas específicamente con cada uno de los colectivos más desfavorecidos. Nos significa que, de acuerdo con la Ley 5/1997, de Servicios Sociales de la Generalitat Valenciana, el Ayuntamiento no es competente para la adquisición y administración de viviendas sociales. Dentro de la actuación municipal, tampoco ha figurado como área a desarrollar. Las necesidades de vivienda social son encauzadas a través del Instituto Valenciano de la Vivienda.
- b) No se detalla la cuantía de las ayudas concedidas por el Ayuntamiento para facilitar el acceso a una vivienda. Se expresa que, en el ejercicio 2003, se han concedido 43 ayudas de emergencia para gastos de alquiler.
- c) No se han promovido ni entregado viviendas de protección pública por el Ayuntamiento. Ninguna mención se contiene en el informe municipal.
- d) y e) No se contestan, por lo que desconocemos si existen listas de espera confeccionadas por el Ayuntamiento, así como normas municipales de procedimiento para la adjudicación de viviendas de protección pública.
- f) Se acompaña un listado no cuantificado de las viviendas construidas en el municipio sin distinción entre las viviendas de renta libre y de protección pública.
- g) No se han destinado bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo para la construcción de viviendas de protección pública.
- h) Las cantidades consignadas en el presupuesto con destino al Patrimonio Municipal del Suelo, han sido las siguientes:

Año	Euros
2002	108.182,18
2003	0
2004	26.112

- i) Respecto al destino de los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico, se obtuvieron un total de 905.802,41 euros y se han invertido en la compra de locales y en la gestión del Plan General de Ordenación Urbana.

- Ayuntamiento de Carcaixent

Nos responde a 5 de las 9 preguntas realizadas (informe de fecha 3 de marzo de 2005 (registro de salida núm. 2744):

- a) El Ayuntamiento no contesta respecto a las concretas actuaciones municipales desarrolladas específicamente con cada uno de los colectivos más desfavorecidos.
- b) Tampoco se contesta, de manera que desconocemos si se han concedido ayudas y en qué cuantía.
- c) El Ayuntamiento no ha promovido ni entregado viviendas de protección pública en los últimos 3 años.
- d) Se reconoce expresamente que el Ayuntamiento no ha elaborado ninguna lista de espera para acceder a una vivienda de protección pública en régimen de propiedad o alquiler.
- e) No se contesta, por lo que presumimos que no existen normas municipales de procedimiento para la adjudicación de viviendas.
- f) En los últimos 3 años, se han construido en el municipio un total de 528 viviendas libres y 76 de protección pública.
- g) No se responde, por lo que deducimos que no se han destinado bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo para la construcción de viviendas de protección pública en los últimos 3 años.
- h) El Ayuntamiento reconoce que en los años 2002, 2003 y 2004, no se ha consignado ninguna cantidad en el presupuesto municipal con destino al Patrimonio Municipal del Suelo.
- i) Los ingresos obtenidos en los 3 últimos años mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico, han ascendido a 541.385,75 euros, que se han destinado a financiar los siguientes gastos: acceso emergencia Cogullada; construcción centro de día; apertura calle nueva adquisición y urbanización; encauzamiento barranco de Vilella.

- Ayuntamiento de Catarroja

Únicamente nos da respuesta expresa, en su informe de 16 de marzo de 2005 (registro de salida núm. 1228) a 2 de las 9 preguntas realizadas:

- a) El Ayuntamiento manifiesta que no tiene programas específicos para garantizar el acceso a la vivienda por parte de los sectores más desfavorecidos: jóvenes, discapacitados, familias sin recursos, inmigrantes y personas mayores.

b) Tampoco nos detalla el número y cuantía de las ayudas concedidas en los últimos 3 años. No obstante, se indica que desde el departamento de servicios sociales se atiende y colabora, en la medida de los recursos limitados con los que cuenta el municipio, en los casos en que alguna familia se encuentre en una grave situación social.

c) Respecto a si el Ayuntamiento ha promovido o entregado viviendas de protección pública en los últimos 3 años, nos dice que no. Ahora bien, el ritmo de construcción de vivienda de protección pública en el municipio por parte de la iniciativa privada ha sido considerable.

d) Nada se dice respecto a las listas de espera confeccionadas por el Ayuntamiento para acceder a una vivienda de protección pública en régimen de propiedad o alquiler.

e) No se contesta, por lo que desconocemos si existen o no normas municipales de procedimiento para la adjudicación de viviendas de protección pública.

f) Tampoco se detallan el número de viviendas libres y de protección pública construidas en el municipio en los últimos 3 años. Respecto a la vivienda de protección pública de iniciativa privada –nada se indica sobre las viviendas libres-, se construyeron las siguientes:

Año	Protección pública
2002	266
2003	162
2004	157

g) No se contesta, por lo que deducimos que no se han destinado bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo para la construcción de viviendas de protección pública.

h) No se ha consignado en los últimos tres años, en los presupuestos municipales, ninguna cantidad con destino al Patrimonio Municipal del Suelo.

i) En cuanto al destino de los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico, se informa que, durante los años 2003 y 2004, no se han producido enajenaciones de terrenos. En el año 2002, se vendió una parcela urbana por un importe de 1.446.001 euros, que se utilizaron para financiar los siguientes proyectos de inversión: urbanización P. Llotgeta; eliminación barreras arquitectónicas, pavimentación camí Pedreres; parques y jardines; caminos rurales; vías públicas urbanas; colector avda. Rambleta; expropiación terrenos urbanos; urbanización Parc del Port; remoción fachadas residencia tercera edad; limpieza y desbroce solar municipal; adecuación aseos Ayuntamiento; acondicionamiento P. Iturbi; limpieza anual acequias, salón auditorio; adecuación camí Reial.

- Ayuntamiento de Cullera

En su informe de fecha 3 de marzo de 2005 (registro de salida núm. 1547) nos contesta a casi todas las cuestiones planteadas:

- a) El Ayuntamiento nada nos dice respecto a las concretas actuaciones municipales desarrolladas específicamente con cada uno de los colectivos más desfavorecidos.
- b) En los últimos 3 años no se han entregado ayudas para facilitar el acceso a la vivienda en propiedad o alquiler.
- c) No se han promovido ni entregado viviendas de protección pública por el Ayuntamiento.
- d) En cuanto a las listas de espera, el Ayuntamiento nos dice que en junio de 2003 se anunció la futura construcción de viviendas de protección pública en la Unidad de Ejecución UE-5.2 (unas 100 aproximadamente), y entre junio y octubre de 2003, se presentaron 352 solicitudes.
- e) Respecto al procedimiento para su adjudicación, todavía no existe. Se afirma que, como hay más solicitudes que posibles viviendas, cuando se disponga de la parcela destinada a viviendas, se definirá el procedimiento y los criterios para adjudicarlas.
- f) La distribución del número de viviendas libres y de protección pública construidas en el municipio en los últimos 3 años es como sigue:

Año	Viviendas libres	Protección pública
2002	21	0
2003	438	0
2004	139	0

- g) No se han destinado bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo para la construcción de viviendas de protección pública.
- h) No se contesta, por lo que presumimos que no se ha consignado cantidad alguna destinada al Patrimonio Municipal del Suelo en el presupuesto general del Ayuntamiento correspondiente a los ejercicios 2002, 2003 y 2004.
- i) No se detalla el destino concreto de los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico, de manera que ignoramos si se han empleado en la conservación y ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo. Las cantidades ingresadas han sido las siguientes:

Año	Euros
2002	545.125,52
2003	299.811,57
2004	489.329,18

- Ayuntamiento de Gandía

En sus informes de fecha 28 de enero (registro de salida núm. 8066) y 9 de febrero de 2005 (registro núm. 12039) nos facilita la siguiente información:

a) El Ayuntamiento puso en marcha un Programa de viviendas cedidas en precario, con la finalidad de poner al alcance de los sectores más desfavorecidos de la población una vivienda. En este momento, hay 30 viviendas municipales que están ocupadas por familias con el siguiente perfil: mujeres con cargas familiares, menores en edad escolar, escasa formación y cualificación profesional, bajo nivel cultural, situación laboral precaria, familias de etnia gitana y sujetas a Programas de Intervención Familiar o PER.

Por otro lado, el Programa Bolsa de Vivienda facilita a los jóvenes el acceso a la vivienda a través del alquiler. Servicio prestado a 130 jóvenes.

b) El número y cuantía de las ayudas concedidas en los últimos 3 años no se ha facilitado. Al parecer, porque tampoco queda claro, nos han sido remitidos los datos sólo del 2004, cuando se concedieron 450 ayudas por un importe total de 83.575,89 euros.

c) En cuanto a la promoción y entrega de viviendas de protección pública por el Ayuntamiento en los últimos 3 años, nada se dice en los informes municipales remitidos. No obstante, se anticipa que el Ayuntamiento ha puesto en marcha la construcción de un edificio con 50 viviendas mediante el procedimiento del derecho de superficie, para promover la vivienda protegida de alquiler. El edificio se ubicará en la prolongación del Paseo de Les Germanies, en el sector conocido como Beniopa-Passeig.

d) Nada se dice respecto a las listas de espera confeccionadas por el Ayuntamiento para acceder a una vivienda de protección pública en régimen de propiedad o alquiler.

e) El Ayuntamiento dispone de unas normas reguladoras de la cesión en precario de viviendas municipales. Las solicitudes son baremadas por una comisión técnica y resueltas mediante decreto de Alcaldía.

f) La distribución del número de viviendas libres y de protección pública construidas en el municipio en los últimos 3 años es como sigue:

Año	Viviendas libres	Protección pública
2002	1.116	153
2003	832	61
2004	1.534	0

g) No se han destinado bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo para la construcción de viviendas de protección pública, al menos, nada se dice en sentido contrario.

h) No se ha consignado cantidad alguna destinada al Patrimonio Municipal del Suelo en los presupuestos municipales de los 3 últimos años. El Ayuntamiento considera que la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976 no es aplicable en la Comunidad Valenciana. No se expone argumento, motivo o justificación alguna para avalar su postura.

i) No se detalla ni la cuantía ni el destino de los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico. Simplemente se afirma que el Ayuntamiento no ha enajenado ni tiene previsto vender terrenos para fines distintos del Patrimonio Municipal del Suelo.

- Ayuntamiento de Manises

De las 9 preguntas formuladas, el Ayuntamiento, en su informe de fecha 21 de diciembre de 2004 (registro de salida núm. 8788), no contesta a ninguna de ellas. Se limita a ofrecernos esta información:

- Se nos dice que el Ayuntamiento realiza un esfuerzo orientado a aportar desde todos los ámbitos sectoriales de actuación que le son propios, y en especial de los de Urbanismo y Servicios Sociales, las soluciones que puedan contribuir a paliar en el ámbito municipal las carencias en materia de recursos que faciliten el acceso a la vivienda por parte de los vecinos. En este sentido, se manifiesta que la información solicitada probablemente no contribuiría a reflejar la realidad actual de los proyectos que se emprenden en el municipio, puesto que tal información no reflejará, por referirse al pasado, las actuaciones proyectadas sobre esta materia.

- El municipio de Manises tiene proyectada la tramitación de una actuación urbanística, conveniada con el Instituto Valenciano de la Vivienda, denominada “Nou Manises”, que implica la promoción de cerca de 10.000 nuevas viviendas, de las cuales la mitad serán viviendas de protección pública. El Ayuntamiento expresa que la magnitud de este proyecto implica dar cobertura a la total demanda de este tipo de viviendas.

- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 4 de noviembre de 2004, aprobó un Convenio de Colaboración entre el Instituto Valenciano de Vivienda y el

Ayuntamiento de Manises para lograr el desarrollo preciso y la agilidad necesaria en las actuaciones de suelo.

- Ayuntamiento de Mislata

Nos contesta a las preguntas formuladas mediante informe de fecha 15 de febrero de 2005 (registro de salida núm. 873):

a) Sin concretar actuaciones específicas con los distintos colectivos más desfavorecidos, el Ayuntamiento nos dice que concede ayudas económicas de carácter extraordinario destinadas a paliar aquellas situaciones en que pueden encontrarse las personas afectadas por un estado de necesidad. Se distingue entre ayudas de alquiler y para la entrada de vivienda en alquiler, necesarias en los casos en que se alquila una vivienda por primera vez y no se pueden asumir los gastos de entrada que son solicitados por los propietarios.

b) El número y cuantía de las ayudas concedidas en los últimos 3 años ha sido el siguiente:

Año	Ayudas	Euros
2002	960	59.193,39
2003	1.023	69.636,08
2004	889	65.001,76

c) No se responde a si el Ayuntamiento ha promovido y entregado viviendas de protección pública, por lo que presumimos que no se ha hecho actuación alguna en este sentido.

d) También ignoramos si el Ayuntamiento ha elaborado listas de espera para acceder a una vivienda de protección pública en régimen de propiedad o alquiler. Nada se dice en el informe municipal.

e) Tampoco se contesta a la pregunta de si existen normas de procedimiento expresas para la adjudicación de viviendas.

f) La distribución del número de viviendas libres y de protección pública construidas en el municipio en los últimos años es como sigue:

Año	Viviendas libres	Protección pública
2001	239	0
2002	295	0
2003	371	0

g) No se han destinado bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo para la construcción de viviendas de protección pública, si bien se ha ofrecido una parcela al Instituto Valenciano de la Vivienda para la construcción de viviendas tuteladas.

h) No se ha consignado cantidad alguna destinada al Patrimonio Municipal del Suelo en el presupuesto general del Ayuntamiento correspondiente a los ejercicios 2002, 2003 y 2004.

i) Los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico han sido los siguientes:

Año	Euros
2002	185.880,85
2003	47.414,51
2004	341.145,99

Estas cantidades se han invertido en financiar los siguientes gastos: reformas colegio El Cid; desvío línea eléctrica; expropiación terrenos; piscina cubierta; pistas de atletismo y zonas verdes.

- Ayuntamiento de Oliva

De las 9 preguntas formuladas, el Ayuntamiento, en su informe de fecha 19 de abril de 2005 (registro de salida núm. 03060), únicamente nos contesta a 4:

a) Nada se dice en el informe municipal respecto a las concretas actuaciones municipales desarrolladas específicamente con cada uno de los colectivos más desfavorecidos.

b) y c) No se contestan.

d) En cuanto a las viviendas solicitadas en los últimos tres años, han sido las siguientes:

Año	Viviendas libres	Protección pública
2002	507	71
2003	672	175
2004	1172	140

e) y f) No se contestan.

g) El Secretario Municipal informa que no consta que se haya destinado bien alguno integrante del Patrimonio Municipal del Suelo a la construcción de viviendas de protección pública en los años 2002, 2003 y 2004.

h) No se ha consignado cantidad alguna destinada al Patrimonio Municipal del Suelo en el presupuesto general del Ayuntamiento correspondiente a los ejercicios 2002, 2003 y 2004.

i) En cuanto al destino de los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico, de las 14 enajenaciones que se informan, los ingresos obtenidos en 9 de ellas no se han destinado a la conservación y ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

El Ayuntamiento nos añade que, en sesión plenaria celebrada el 30 de diciembre de 2004, se aprobó el pliego de condiciones para la enajenación por concurso de un solar propiedad municipal con destino a la construcción de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública, y que en la próxima sesión plenaria a celebrar, se procederá a la adjudicación y enajenación de la parcela para el fin indicado.

- Ayuntamiento de Ontinyent

En su informe de fecha 11 de febrero de 2005 (registro de salida núm. 1181) nos contesta a casi todas las cuestiones planteadas:

a) El Ayuntamiento nada nos dice respecto a las concretas actuaciones municipales desarrolladas específicamente con cada uno de los colectivos más desfavorecidos.

b) El número y cuantía de las ayudas concedidas en los últimos 3 años ha sido el siguiente:

Año	Ayudas	Euros
2002	194	14.699
2003	234	15.437
2004	254	16.051

c) No se han promovido ni entregado viviendas de protección pública por el Ayuntamiento en los últimos 3 años.

d) En cuanto a las listas de espera confeccionadas por el Ayuntamiento para acceder a una vivienda de protección pública en régimen de propiedad o alquiler y que han sido remitidas al Instituto Valenciano de la Vivienda, al amparo del Decreto 26/1989, de 27 de febrero:

Año	Solicitudes
2002	15
2003	13
2004	16

e) No se contesta, por lo que desconocemos si existen o no normas municipales de procedimiento para la adjudicación de viviendas de protección pública.

f) La distribución del número de viviendas libres y de protección pública construidas en el municipio en los últimos 3 años es como sigue:

Año	Viviendas libres	Protección pública
2001	175	58
2002	115	72
2003	83	118
2004	72*	165*

* Hasta el 30 de noviembre

g) No se han destinado bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo para la construcción de viviendas de protección pública.

h) No se ha consignado cantidad alguna destinada al Patrimonio Municipal del Suelo en el presupuesto general del Ayuntamiento correspondiente a los ejercicios 2002, 2003 y 2004.

i) No se detalla el destino de los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico, de manera que ignoramos si se han empleado en la conservación y ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

- Ayuntamiento de Paiporta

En su informe de fecha 5 de abril de 2005 (registro de salida núm. 5228), se contesta a todas las cuestiones planteadas:

a) No se detallan actuaciones concretas respecto a los distintos colectivos sociales más desfavorecidos. Se indica que desde los servicios sociales municipales se mantiene una estrecha coordinación con el Instituto Valenciano de la Vivienda, S.A., organismo público que dispone de un grupo de 84 viviendas en el municipio. Uno de los objetivos fundamentales de dicha coordinación es la confección de las propuestas de adjudicación por vía de urgencia, a que pueden tener derecho los sectores sociales más desprotegidos.

b) Tampoco se especifican el número y cuantía de las ayudas concedidas en los últimos 3 años. Ahora bien, el Ayuntamiento nos indica que estas ayudas habría que encuadrarlas como “prestaciones económicas individualizadas”, en el marco que establece el art. 38 de la Ley 5/1995, de Servicios Sociales. La falta de desarrollo de la citada ley por parte del Gobierno Valenciano, hace que las competencias en materia de Servicios Sociales Generales continúen siendo delegadas a los Ayuntamientos, desde la Conselleria de Bienestar Social, a través de una orden anual de subvenciones que, tanto por su insuficiencia, como por las grandes demoras en el pago de las mismas, hace inviable el establecer una línea eficaz de ayudas por este concepto.

c) En lo referente al número de viviendas de protección pública promovidas y entregadas por el Ayuntamiento, hay que señalar que no se ha promovido ni entregado viviendas de protección pública, no existiendo, por tanto, procedimiento para la adjudicación y entrega de las mismas.

d) En cuanto a las listas de espera confeccionadas por el Ayuntamiento para acceder a una vivienda de protección pública en régimen de propiedad o alquiler, no existen. Se mantiene una coordinación con el Instituto Valenciano de la Vivienda, que es el organismo que, disponiendo de viviendas de protección pública, elabora la correspondiente lista de espera, de acuerdo con la baremación establecida en la normativa correspondiente.

e) Este Ayuntamiento no dispone de ordenanzas que regulen la adjudicación y entrega de viviendas, puesto que no ha sido promotor de este tipo de vivienda.

f) El número de viviendas construidas en este municipio durante los años 2002, 2003, 2004 y primer trimestre de 2005, resultan un total de 1.131, de las cuales 379 son de renta libre y 752 son viviendas de protección pública. No obstante, respecto a las solicitudes de nueva construcción, a partir de 2003-2004, se observa un descenso de viviendas de protección pública.

g) Aunque por el Ayuntamiento de Paiporta no se ha realizado el inventario de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, el 10% del aprovechamiento del Sector 2 que está aprobado por el Pleno de 8 de mayo de 2003, y que asciende aproximadamente a 22.000 m² de techo, se ha destinado a vivienda de protección pública.

h) No se ha consignado cantidad alguna destinada al Patrimonio Municipal del Suelo en el presupuesto general del Ayuntamiento correspondiente a los ejercicios 2001, 2002 y 2003.

i) Los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico durante los años 2001, 2002 y 2003 ascendieron a la cifra de 2.717.077,16 euros. Estos ingresos se han destinado a financiar infraestructuras públicas dotacionales culturales: urbanización y construcción del Auditorio Municipal.

- Ayuntamiento de Paterna

En su informe de fecha 9 de mayo de 2005 (registro de salida núm. 3594), sólo se contestan 5 de las 9 preguntas formuladas:

a) No se concretan actuaciones específicas respecto a los distintos colectivos sociales más desfavorecidos. Se indica que desde los servicios sociales municipales se han desarrollado las siguientes actividades:

- Un servicio permanente de información acerca de las ayudas que han ido saliendo destinadas al pago de alquileres (ayudas de alquiler de vivienda solidaria), por parte de la Conselleria de Territorio y Vivienda, así como de cualquier iniciativa o recurso existente, tanto público como privado, que pueda beneficiar el acceso a una vivienda.

- Orientación de las ayudas de alquiler para jóvenes del Instituto Valenciano de la Juventud.

- Derivación hacia servicios especializados en el tema de ayudas para compra y rehabilitación de viviendas (plan de la vivienda a nivel autonómico y nacional).

- Información y tramitación de solicitudes de viviendas de promoción pública del Instituto Valenciano de la Vivienda, S.A.

b) No se detalla el número y cuantía de las ayudas concedidas en los últimos 3 años.

c) Respecto a si el Ayuntamiento ha promovido o entregado viviendas de protección pública en los últimos 3 años, nos dice que, a través de la Sociedad Urbanística Municipal de Paterna, ha construido 48 viviendas de protección pública (“Les Roses”) que se prevén entregarlas durante el mes de julio del presente año.

En los próximos años, el Ayuntamiento prevé que se construyan 1.500 viviendas de protección pública, de las 3.500 que se proyectan en los sectores “Los Molinos”, “Llano del Cura” o “Santa Rita”.

Al margen de ello, se informa que, la Sociedad Urbanística Municipal ha rehabilitado 245 viviendas afectadas por aluminosis y ha reconstruido 130 viviendas.

d) Nada se dice respecto a las listas de espera confeccionadas por el Ayuntamiento para acceder a una vivienda de protección pública en régimen de propiedad o alquiler.

e) Sí que existen normas municipales de procedimiento para la adjudicación de las viviendas de protección pública que ha promovido el Ayuntamiento. Se ha establecido un baremo para valorar las diferentes circunstancias personales, familiares, económicas y de necesidad de vivienda de los solicitantes. Se contemplan como colectivos con mayor dificultad de acceso a la vivienda: las unidades familiares con menor nivel de ingresos, jóvenes –hasta 35 años-, familias de más de 5 miembros, familias monoparentales –especialmente, mujeres con hijos a cargo-, y las familias con discapacitados.

f) No se especifica ni concreta el número de viviendas libres y de protección pública construidas en el municipio en los últimos 3 años.

g) No se contesta, por lo que deducimos que no se han destinado bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo para la construcción de viviendas de protección pública.

h) El Ayuntamiento reconoce que, durante los últimos 3 años, no se ha consignado cantidad alguna en los presupuestos municipales con destino al Patrimonio Municipal del Suelo.

i) Respecto a si los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico se están destinando a la conservación y ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo, el Ayuntamiento nos dice, sin especificar cantidad ni destino alguno, que los ingresos se han destinado a finalidades de interés público local “interés social” y “dotaciones generales”.

- Ayuntamiento de Quart de Poblet

En su informe de fecha 24 de febrero de 2005 (registro de salida núm. 869), se responden la mayoría de las preguntas realizadas:

a) No se concretan actuaciones específicas respecto a los distintos colectivos sociales más desfavorecidos. No obstante, se informa que desde los servicios sociales municipales se han desarrollado las siguientes actividades:

- Información y tramitación de ayudas para el alquiler, de acuerdo con las convocatorias de la Comunidad Autónoma.

- Información sobre el acceso a las viviendas sociales.

- Gestión de ayudas económicas a familias para el pago del alquiler o la hipoteca, de acuerdo con la normativa municipal de prestaciones económicas individuales.

b) El número y cuantía de las ayudas concedidas en los últimos 4 años ha sido el siguiente:

Año	Ayudas	Euros
2001	16	5.789,93
2002	25	8.648,54
2003	28	9.926,40
2004	37	11.508,09

c) El Ayuntamiento manifiesta que no ha promovido viviendas de protección pública, aunque trabaja para que se construyan. Así, en el programa de actuación integrada Faenca-Turégano, en fase de aprobación, de las 228 viviendas proyectadas, 118 serán protegidas; en el sector Molí d'Animeta están previstas una construcción máxima de 2002 viviendas, de las cuales el 50% serán de protección pública.

d) y e) Nada se dice respecto a las listas de espera confeccionadas por el Ayuntamiento, ni sobre la existencia de normas municipales de procedimiento para la adjudicación de las viviendas de protección pública.

f) En los últimos 3 años se han construido un total de 260 viviendas de renta libre y 14 de protección pública.

g) No se contesta, por lo que presumimos que no se han destinado bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo para la construcción de viviendas de protección pública.

h) El Ayuntamiento reconoce que, durante los últimos 3 años, no se ha consignado cantidad alguna en los presupuestos municipales con destino al Patrimonio Municipal del Suelo.

i) En cuanto a si los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico se están destinando a la conservación y ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo, el Ayuntamiento nos dice, sin especificar cantidad alguna, que los ingresos se han destinado para la adquisición de terrenos al objeto de ampliar los centros escolares y para zonas verdes.

El Ayuntamiento, al margen de estas cuestiones, manifiesta que la actual normativa de la Generalitat concede demasiadas oportunidades a los promotores para que no hagan viviendas protegidas. Sirva como ejemplo el hecho de que, si a lo largo de la ejecución de las obras de las viviendas calificadas se construye en contra de alguna de las normas de protección, automáticamente la Generalitat las descalifica sin más.

- Ayuntamiento de Sueca

En su informe de fecha 10 de marzo de 2005 (registro de salida núm. 2542) nos contesta a la mayoría de las cuestiones planteadas:

a) El Ayuntamiento nada nos dice respecto a las concretas actuaciones municipales desarrolladas específicamente con cada uno de los colectivos más desfavorecidos.

b) Respecto al número y cuantía de las ayudas concedidas en los últimos 3 años, no se especifican. Se informa que las ayudas que se otorgan son para uso de la vivienda habitual (agua, luz, gas, alquiler, etc.) y que ello implica que las personas destinatarias ya tienen una vivienda, bien propia o en alquiler.

c) El Ayuntamiento reconoce expresamente que, en los últimos 10 años, no se ha realizado ninguna promoción de viviendas de protección pública.

d) Nada se dice respecto a las listas de espera confeccionadas por el Ayuntamiento para acceder a una vivienda de protección pública en régimen de propiedad o alquiler.

e) No se contesta, por lo que desconocemos si existen o no normas municipales de procedimiento para la adjudicación de viviendas de protección pública.

f) La distribución del número de viviendas libres y de protección pública construidas en el municipio en los últimos 3 años es como sigue:

Año	Viviendas libres	Protección pública
2002	366	30
2003	391	0
2004	269	40

g) No se contesta, por lo que deducimos que no se han destinado bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo para la construcción de viviendas de protección pública.

h) En los últimos 3 años –2002, 2003 y 2004- no se ha destinado ninguna cantidad en el presupuesto para el Patrimonio Municipal del Suelo.

i) En cuanto a si los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico se han empleado en la conservación y ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo, el Ayuntamiento nos refiere que en el año 2002 se enajenó una parcela por 107.035 euros, los cuales se invirtieron para adquirir un inmueble con destino a Biblioteca y para comprar una parcela. Durante el mismo año, se permutó una parcela por un inmueble para la biblioteca.

- Ayuntamiento de Torrent

En su informe de fecha 30 de marzo de 2005, únicamente nos contesta a 4 de las 9 cuestiones planteadas:

a) El Ayuntamiento nada manifiesta respecto a las concretas actuaciones municipales desarrolladas específicamente con cada uno de los colectivos más desfavorecidos: jóvenes, discapacitados, familias sin recursos, inmigrantes y personas mayores.

b) En cuanto al número y cuantía de las ayudas concedidas en los últimos 3 años, el Ayuntamiento nos dice que las ayudas y facilidades municipales en materia de vivienda no consisten en aportaciones o cifras económicas, sino en la promoción de edificios de viviendas de protección pública, en excelentes emplazamientos.

c) El Ayuntamiento de Torrent sí que ha promovido y entregado viviendas de protección pública, con una previsión total para los años 2004, 2005 y 2006 de 532 viviendas, en 6 edificios y diferentes convocatorias.

La primera de ellas, situada en un solar que pertenecía al Patrimonio Municipal, fue adjudicada en 2004, tras un procedimiento de pública concurrencia, a una empresa privada, con el fin de que se construyeran 56 viviendas, garajes y trasteros, según el proyecto redactado por el Ayuntamiento, quien se reservaba el control del procedimiento para adjudicar dichas viviendas, al objeto de garantizar la máxima concurrencia e igualdad en el acceso a las mismas. Esta promoción, situada en una de las excelentes zonas urbanas de la ciudad, está destinada a jóvenes, inmigrantes y minusválidos de Torrent que cumplan los requisitos exigidos. Para esta promoción de 56 viviendas se presentaron un total de 842 solicitudes.

Las próximas promociones públicas de vivienda protegida están previstas que se convoquen a finales de 2005 –308 viviendas en Parc Central- y de 2006 –168 viviendas en la misma ubicación-.

Además de estas convocatorias, el Ayuntamiento nos indica que tiene intención de continuar con esta política en materia de vivienda, destinando los solares municipales que resulten de las próximas reparcelaciones y nuevas zonas de la ciudad para la construcción de viviendas de protección pública.

d) Al adjudicarse las viviendas promovidas por el Ayuntamiento mediante sorteo ante Notario, no existen listas de espera.

e) Sí que existen normas municipales de procedimiento para la adjudicación de viviendas de protección pública. Los requisitos que se exigieron para poder acceder a las 56 viviendas y participar en el sorteo público y ante notario de las mismas, fueron los siguientes:

- Fecha de nacimiento: igual o posterior a 1 de enero de 1969 (no hay límite de edad para quienes, cumpliendo los demás requisitos, solicitan la adjudicación de vivienda para minusválidos).

- Mayor de edad o menor emancipado.

- Estar empadronado en Torrent con carácter ininterrumpido desde fecha igual o anterior al 1 de enero de 2003 (si son varios los que suscriben una solicitud, este requisito sólo es exigible a uno de ellos).

- No ser titular del pleno dominio, nuda propiedad o derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda libre o sujeta a régimen de protección pública.

- La suma de los ingresos familiares anuales, corregidos por los coeficientes correctores, de cada una de las personas que suscriban una solicitud no ha de exceder de 4,5 veces el salario mínimo interprofesional correspondiente al último ejercicio fiscal con plazo de

presentación vencido; ni la suma de ingresos netos debe ser inferior a una doceava parte del precio total de la vivienda, garaje y trastero cuya adjudicación se solicita. Cuando el solicitante sea minusválido no se requiere acreditar ingresos mínimos, siempre que los ingresos procedan de una pensión de invalidez sea o no contributiva.

- En caso de minusválidos menores de edad o incapaces, podrán acceder a las viviendas de este tipo las personas que ejerzan sobre los mismos la patria potestad, la tutela y, en su caso, los que acreditasen tenerlos a su cargo con carácter permanente.

La forma de adjudicación de las viviendas es mediante sorteo público ante notario, participando en dicho sorteo todas las solicitudes que se admitan de las que se presenten, es decir, aquellas que efectivamente se compruebe, mediante la documentación aportada, que cumplen los requisitos exigidos. Al utilizar este procedimiento, no existe lista de espera de interesados ni se bareman las situaciones personales o familiares de los solicitantes.

f) La distribución del número de viviendas libres y de protección pública construidas en el municipio es como sigue:

Año	Viviendas libres	Protección pública
2002	656	242
2003	389	228

g), h) y i) Aunque el Ayuntamiento nos advierte en su informe que tiene intención de remitirnos en breve la información correspondiente a estas 3 preguntas, salvo error u omisión por nuestra parte, no tenemos constancia de la respuesta municipal.

- Ayuntamiento de Valencia

En su informe de fecha 17 de enero de 2005 (registro de salida núm. 3554), no se contestan expresamente a 4 de las cuestiones planteadas:

a) El Ayuntamiento nos detalla las actuaciones municipales desarrolladas específicamente con algunos de los colectivos más desfavorecidos. Nos da cuenta de las actuaciones efectuadas en desarrollo del “Programa municipal de acceso a la vivienda del colectivo de personas que habitan en vivienda precaria”:

- Elaboración del censo anual, y actualización permanente de los datos de las personas que habitan en vivienda precaria.

- Intervención integral con dichas familias a través de los siguientes departamentos: documentación y acceso a recursos normalizados; convivencia, área de relaciones interpersonales y área de ocio y tiempo libre; educación, en las áreas de escolarización obligatoria y educación infantil y área de formación de adultos; promoción socio-laboral y de la salud; hábitos de vida, área de gestión de la vivienda y área de planificación del ahorro y el consumo.

- La intervención técnica va dirigida hacia la inserción social y laboral, con el objetivo de mejorar sus condiciones de vida mediante el acceso a una vivienda digna.

- La adjudicación de viviendas en régimen de alquiler, a través de una comisión técnica que se reúne una vez al año y cuyo cometido es el estudio, valoración y propuesta de adjudicación, a tenor de los criterios de concesión de viviendas municipales –no se detallan- y en función de las viviendas disponibles. El número de viviendas aproximado que se adjudican anualmente es entre 8 y 10 viviendas. Actualmente hay 116 familias procedentes de los censos anuales de vivienda precaria que están en viviendas municipales en régimen de alquiler y que siguen el programa de inserción sociolaboral acordado con las familias cuando se firma el contrato de arrendamiento.

b) No se menciona en el referido informe municipal ni el importe ni la cuantía de las ayudas económicas concedidas para facilitar el acceso a la vivienda, por lo que ignoramos estos datos.

c) El Ayuntamiento, recientemente, a través de la empresa municipal AUMSA, ha promovido y concluido 97 viviendas de protección pública en régimen de alquiler y 72 en régimen de venta, encontrándose en construcción 177, y 129 por cuenta del Ayuntamiento. Muchas de estas promociones se sitúan en Ciutat Vella, pues no se persigue como única finalidad permitir el acceso a la vivienda a personas con escasos recursos económicos, sino también la revitalización de zonas de la ciudad en proceso de degradación y la recuperación de su uso eminentemente residencial. No se aportan datos de las promociones efectuadas en los 3 últimos años.

d) Aunque en el informe municipal no se aborda expresamente la problemática referida a las listas de espera –número actual de solicitantes, caducidad de la misma...-, entre la documentación remitida hemos apreciado que las mismas se elaboran en cada promoción, no sirven para otras y que tienen un plazo de caducidad de 2 años (por ejemplo, la promoción de 16 viviendas en el Barrio del Carmen y 32 en el Barrio de Orriols, ambas en 2004).

e) En cuanto a las normas municipales de procedimiento para la adjudicación de viviendas, se elaboran unas distintas para cada promoción de viviendas, aunque lógicamente muchos de los requisitos son comunes.

Respecto a la publicidad que se da al procedimiento, los anuncios de aprobación de las normas de adjudicación y apertura de plazo para presentación de instancias se publican en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) y en los dos periódicos de mayor difusión en la localidad; asimismo, se publican en los tablones de edictos del Ayuntamiento y de la Junta de Distrito correspondiente y en la página web del Ayuntamiento. Igualmente, se da cuenta en el BOP, mediante el correspondiente anuncio, tanto del acuerdo de aprobación provisional como definitivo de las listas de adjudicatarios, lista de espera y de excluidos, quedando expuestas en el tablón de edictos.

Las solicitudes son baremadas y evaluadas por una comisión técnica, que elevará propuesta de adjudicación. Entre los requisitos que se exigen en las normas de

adjudicación destacamos las siguientes: estar empadronado en el municipio un mínimo de 2 años –en otras promociones se exige que este requisito lo cumplan todos los miembros del grupo solicitante-; tener ingresos que no excedan de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional y que no sean inferiores a 1,5 veces el mismo.

f) En el informe municipal no se detallan el número de viviendas libres y de protección pública construidas en Valencia en los últimos 3 años.

g) En cuanto a los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo que se han destinado para la construcción de viviendas de protección pública en los últimos 3 años, el Ayuntamiento nos detalla los siguientes:

- Acuerdo de la Comisión de Gobierno de 14 de diciembre de 2001, por el que se permuta con la empresa municipal AUMSA el solar sito en C/Beato Juan Grande, 10, esquina con C/Oset, para destinarlo a la construcción de 40 viviendas protegidas.

- Acuerdo de la Comisión de Gobierno de 28 de junio de 2002, por el que se enajenaron mediante concurso 9 solares municipales, adjudicándose los siguientes inmuebles: C/Escultor Vicente Rodilla, nº3, Poeta Artola, 11, Les Penyetes, 17.

- Acuerdo de la Comisión de Gobierno de 12 de julio de 2003 y de la Junta de Gobierno Local de 12 de marzo de 2004, por el que se permuta con AUMSA los siguientes solares: C/Tapinería, 24, Sombrerería, 4, Arquitecto Segura de Lago, 5, Mayor de Nazaret, 128.

- Acuerdo de la Comisión de Gobierno de 21 de febrero de 2003, permuta con AUMSA de los solares sitios en C/Rosario, 136 y Oset, 4.

- Acuerdo Junta de Gobierno Local de 20 de febrero de 2004, se ponen a disposición de AUMSA los solares ubicados en C/Trafalgar, 32 y Campos Crespo, 94.

h) y i) No se ha remitido información alguna por el Ayuntamiento. Se solicitaba un Informe de Intervención sobre si se ha consignado cantidad alguna destinada al Patrimonio Municipal del Suelo (PMS) en el presupuesto general del Ayuntamiento correspondiente a los 3 últimos años y sobre si los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico, se están destinado a la conservación y mantenimiento del PMS.

Como información complementaria, el Ayuntamiento nos da cuenta de las medidas indirectas o de fomento que está adoptando en materia de viviendas de protección pública:

- Establecimiento en la ordenanza fiscal de una bonificación del 50% en la cuota del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras cuando se acredite que el destino del inmueble sea la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

- Opción del Ayuntamiento, con carácter general, por el pago en metálico de la retribución del urbanizador. La adopción de esta medida por acuerdo plenario de 31 de mayo de 2002, se justificó como mecanismo para permitir que el Ayuntamiento reciba, con motivo de la aprobación de los proyectos de reparcelación, la totalidad de las parcelas edificables a que tenga derecho en función del aprovechamiento subjetivo de que sea titular en cada actuación, con la finalidad de promover en ellas la construcción de viviendas de protección pública. Naturalmente, ello conlleva la necesidad de prever, con cargo a fondos propios, la correspondiente consignación presupuestaria para el abono de las cuotas de urbanización que gire al Ayuntamiento el agente urbanizador.

- Adjudicación al urbanizador de las parcelas edificables derivadas de excedentes de aprovechamiento (esencialmente el 10% de cesión de aprovechamiento tipo en suelo urbanizable), afectas a la promoción de viviendas de protección pública. Acuerdo del Pleno de 31 de mayo de 2002. Hasta la fecha se ha hecho uso de esta posibilidad en 2 ocasiones –sector “Benicalap Sur-Norte”, lo que permitirá la construcción de 314 viviendas de protección pública.

- Reserva de un 25% de la edificabilidad residencial con destino a la construcción de viviendas de protección pública en los programas de actuación integrada en suelo urbanizable, que impondrá el Ayuntamiento en el acuerdo de adjudicación. Esta decisión se acordó en la sesión plenaria de 31 de mayo de 2002.

- Flexibilización de los criterios aprobados para la formulación de propuestas de modificación del planeamiento consistentes en recalificación de suelo terciario o industrial a residencial (supresión de enclaves terciarios o industriales obsoletos en suelo urbano). En los acuerdos plenarios de 31 de mayo de 2002 y 30 de abril de 2004, se introducen una serie de medidas de fomento consistentes en una sensible minoración de la carga de cesión de suelo dotacional que tienen que acometer los promotores de la propuesta, con la finalidad última de conseguir que todo o parte de la edificabilidad residencial de nueva creación se vinculara a la construcción de viviendas de protección pública.

- Aprobación y aplicación a los programas de actuación integrada en suelo urbano del llamado “índice corrector”, acuerdo adoptado por el Pleno el 26 de abril de 2002. El objeto de este índice corrector es permitir al Ayuntamiento aceptar el compromiso que, en ocasiones, ofrecen los aspirantes a agente urbanizador de destinar la edificabilidad que obtengan en concepto de retribución, a la construcción de viviendas de protección pública, a pesar de que el precio de mercado del suelo en la zona sea superior al módulo máximo que permite la construcción de viviendas protegidas, cuando la diferencia con los precios de mercado no resulta excesiva. En estos casos, en lugar de partir del precio real de mercado –lo cual inviabilizaría la construcción de viviendas de protección pública-, el acuerdo plenario fija como valor de repercusión del suelo para el ámbito programado el módulo máximo que permite la construcción de viviendas protegidas, y el agente urbanizador asume a su exclusivo cargo una parte de las cargas de urbanización, de tal forma que los derechos de los propietarios de suelo no se ven afectados por el compromiso asumido por el urbanizador.

- Instrumentos de planeamiento con reservas de suelo destinadas a la construcción de viviendas de protección pública. El Ayuntamiento ha aprobado recientemente –o se encuentra en fase de tramitación- diversos instrumentos de planeamiento que conllevan reservas de suelo o de edificabilidad con destino a la construcción de viviendas de protección pública.

- Puesta en marcha del Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

- Recalificación de parcelas de titularidad municipal calificadas como equipamiento público, innecesarias para este fin, destinándolas a la construcción de viviendas de protección pública.

- Ayuntamiento de Xàtiva

El informe de fecha 31 de marzo de 2005 (registro de salida núm. 2538) sólo contiene 2 respuestas de las 9 preguntas realizadas:

a) El Ayuntamiento nada nos dice respecto a las concretas actuaciones municipales desarrolladas específicamente con cada uno de los colectivos más desfavorecidos.

b) Tampoco nos detalla el número y cuantía de las ayudas concedidas en los últimos 3 años.

c) Respecto a si el Ayuntamiento ha promovido o entregado viviendas de protección pública en los últimos 3 años, nos dice que, actualmente, sobre terrenos de titularidad municipal se ha iniciado la construcción de un edificio de 11 viviendas destinadas a ser alquiladas a jóvenes que acceden a su primera vivienda, estando prevista la inmediata construcción de otro edificio de 32 viviendas en las mismas condiciones.

En los próximos años, el Ayuntamiento desea promover 254 viviendas de protección oficial en régimen de propiedad y 43 en régimen de alquiler.

Al margen de ello, se informa que, a través de la promoción particular, se han construido en los últimos 3 años, o están en fase de construcción, un total de 200 viviendas de protección pública.

d) Nada se dice respecto a las listas de espera confeccionadas por el Ayuntamiento para acceder a una vivienda de protección pública en régimen de propiedad o alquiler.

e) No se contesta, por lo que desconocemos si existen o no normas municipales de procedimiento para la adjudicación de viviendas de protección pública.

f) Tampoco se detallan el número de viviendas libres y de protección pública construidas en el municipio en los últimos 3 años. El Ayuntamiento se limita a indicarnos que, respecto a la vivienda de protección pública de iniciativa privada, se acabaron 96 en el año 2004; 106 están en construcción; en lo que llevamos de año 2005

se han concedido 36 licencias y que la previsión para todo el año actual es de 100 licencias.

g) No se contesta, por lo que deducimos que no se han destinado bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo para la construcción de viviendas de protección pública.

h) y i) Tampoco se responden por el Ayuntamiento.

- Ayuntamiento de Xirivella

Nos contesta a las preguntas formuladas mediante 2 informes de fecha 15 de marzo (registro de salida núm. 1762) y 8 de abril de 2005 (registro núm. 2226):

a) Con carácter general, sin detallar las ayudas concedidas por grupos sociales, el Ayuntamiento afirma que, ante las dificultades de acceso a la vivienda que tienen determinados colectivos más desfavorecidos como es el caso de las familias monoparentales con menores o personas dependientes a su cargo, discapacitados, jóvenes sin empleo, enfermos mentales, tercera edad, etc., han concedido diversas ayudas económicas relacionadas con el régimen de tenencia de la vivienda (propiedad o alquiler). Además, también se han facilitado otras prestaciones económicas destinadas a gastos de necesidades básicas y a gastos extraordinarios, y que están relacionadas todas ellas con el uso y mantenimiento de la vivienda, así como se han realizado numerosas tramitaciones para el acceso a viviendas sociales, a través del Instituto Valenciano de la Vivienda y de la Agencia Valenciana de Alquiler de la Vivienda, organismos dependientes de la Conselleria de Territorio y Vivienda.

b) El número y cuantía de las ayudas concedidas en los últimos 3 años ha sido el siguiente:

Año	Ayudas	Euros
2002	50	17.187,62
2003	43	17.341,69
2004	28	9.793,51

c) En lo referente al número de viviendas de protección pública promovidas y entregadas por el Ayuntamiento, hay que señalar que no se ha promovido ni entregado viviendas de protección pública, no existiendo, por tanto, procedimiento para la adjudicación y entrega de las mismas.

d) En cuanto a las listas de espera confeccionadas por el Ayuntamiento para acceder a una vivienda de protección pública en régimen de propiedad o alquiler, existen solicitudes de personas interesadas en acceder, en régimen de propiedad, cuyo número aproximado es de 150.

e) Al no haberse promovido viviendas de protección pública por el Ayuntamiento, no existen normas de procedimiento expresas para su adjudicación.

f) La distribución del número de viviendas libres y de protección pública construidas en el municipio en los últimos 3 años es como sigue:

Año	Viviendas libres	Protección pública
2002	7	81
2003	24	107
2004	38	120

g) Se han destinado 3 parcelas del Patrimonio Municipal del Suelo para la construcción de viviendas de protección pública:

Enajenación	Superficie	Descripción
2001	1.591,10 m ²	Parcela J-1
2002	804,98 m ²	107
2002	2.376 m ²	Parcela 37-38 Sector B

h) No se ha consignado cantidad alguna destinada al Patrimonio Municipal del Suelo en el presupuesto general del Ayuntamiento correspondiente a los ejercicios 2001, 2002 y 2003.

i) Los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico han tenido los siguientes destinos:

- Año 2001: Se ingresan en las arcas municipales 691.163,93 euros obtenidos de la venta de terrenos, destinándose a los siguientes usos: líneas alta tensión; terrenos riego localizado; parque Benager; permeabilización SGZV/Pablo Iglesias; SGD Ramón Sáez/Pol.Barrio Luz; acondicionamiento centros escolares.

- Año 2002: Se han obtenido 2.184.151,91 euros procedentes de la enajenación de terrenos, que se han empleado en las siguientes inversiones: acondicionamiento de centros escolares; escuela taller parque P.Iglesias III; SGD Ramón Sáez. Poliderportivo Barrio Luz; centro polivalente sector I; Camí Nou 6ª fase; Reurbanización conexión UA 9 Pº Arte Mayor Seda; pacificación tráfico ciudad; urbanización plaza País Valencia-S.Fco. Paula; urbanización instituto educación secundaria "Gonzalo Anaya".

- Año 2002: Se han ingresado 1.076.403,16 euros procedentes de cesiones y aprovechamientos, que se han afectado a los siguientes proyectos de inversión: reparcelación y urbanización sector C; permeabilización SGZV P. Iglesias; Urbanización Plaza de España; piscina barrio Luz; remodelación piscina.

Como información complementaria, el Ayuntamiento nos advierte que, en la actualidad, el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), aprobado definitivamente el 23 de abril de 1993, ha agotado todo el suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, por lo que, a día de hoy, se ha iniciado el proceso de elaboración del nuevo PGOU, el cual tendrá como uno de sus objetivos la reserva de suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

7.2.3. Ayuntamientos de la provincia de Alicante.

- Ayuntamiento de Alcoy

El informe de fecha 31 de marzo de 2005 (registro de salida núm. 5047) sólo contiene 4 respuestas de las 9 preguntas realizadas:

- a) El Ayuntamiento nada nos dice respecto a las concretas actuaciones municipales desarrolladas específicamente con cada uno de los colectivos más desfavorecidos.
- b) Tampoco nos detalla el número y cuantía de las ayudas concedidas en los últimos 3 años.
- c) No se responde a la pregunta de si el Ayuntamiento ha promovido o entregado viviendas de protección pública en los últimos 3 años.
- d) Nada se dice respecto a las listas de espera confeccionadas por el Ayuntamiento para acceder a una vivienda de protección pública en régimen de propiedad o alquiler.
- e) No se contesta, por lo que desconocemos si existen o no normas municipales de procedimiento para la adjudicación de viviendas de protección pública.
- f) La distribución del número de viviendas libres y de protección pública construidas en el municipio en los últimos 3 años es como sigue:

Año	Viviendas libres	Protección pública
2002	267	150
2003	314	184
2004	328	50

g) No se han destinado bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo para la construcción de viviendas de protección pública, a excepción de una parcela donde se construirán 11 viviendas.

h) Las cantidades destinadas al Patrimonio Municipal del Suelo consignadas en los presupuestos del Ayuntamiento han sido las siguientes:

Año	Euros
2002	295.734,53
2003	492.482,23
2004	363.693,88

i) No se detalla el destino concreto de los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico, de manera que ignoramos si se han empleado en la conservación y ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

Al margen de las cuestiones preguntadas, el Ayuntamiento nos expone que recientemente ha adjudicado un Programa de Actuación Integrada condicionado a que no menos del 50% de las viviendas a ejecutar sean de protección oficial.

- Ayuntamiento de Alicante

Nos ha remitido 4 informes de fechas 15 de febrero de 2005 (registro de salida núm. 129) del Patronato Municipal de la Vivienda, 10 de marzo (registro núm. 18237) del departamento de Patrimonio, 11 de marzo (registro núm. 32860) de la Concejalía de Acción Social, y finalmente, 1 de abril (registro núm. 3617) de la Gerencia de Urbanismo:

a) Sin distinguir específicamente por colectivos, el Ayuntamiento nos dice, respecto a la actividad municipal en materia de facilitar el acceso a la vivienda, que se centra siempre en los grupos que entienden más vulnerables y con ingresos siempre inferiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional. Las viviendas son siempre cedidas en arrendamiento y calificadas como protegidas en régimen especial.

b) En cuanto a las prestaciones económicas individuales reguladas por Orden de la Conselleria de Bienestar Social, en la modalidad de uso de vivienda habitual:

Año	Solicitudes	Euros
2002	285	210.740,84
2003	212	154.902,07
2004	266	183.018,47

Y en relación a las ayudas económicas extraordinarias, reguladas por la Concejalía de Acción Social, en su apartado de vivienda:

Año	Solicitudes	Euros
2002	145	48.633,44
2003	191	58.345,88
2004	148	52.103,09

c) Las viviendas son obtenidas básicamente a través de cuatro procedimientos:

1.- Nueva construcción de edificación en Casco Antiguo, San Antón y San Blas.

2.- Rehabilitación de edificios completos en el Casco Antiguo.

3.- Adquisición de viviendas aisladas de segunda mano situadas en diferentes barrios de la ciudad y posterior rehabilitación. Estas viviendas cuentan con importante financiación del Ministerio de Vivienda (30%) y de la Generalitat Valenciana (30%), lo que permite lograr alquileres muy asequibles (entre 80 y 150 euros al mes) y se dirigen a colectivos muy específicos con graves problemas de convivencia. Según nos dice el Ayuntamiento, esta fórmula evita las concentraciones de población, evita guetos y ayuda de modo decisivo a la integración social.

4.- Intermediación social inmobiliaria. Es un programa que permite poner en el mercado viviendas que sus propietarios tienen vacías, asegurándoles la selección de los inquilinos, el seguro de cobro de las rentas y el seguro “multirisgo hogar”.

A través de esta fórmula tenemos 2 programas, la Bolsa de Vivienda para Jóvenes y la Bolsa de Vivienda para Inmigrantes.

En estos momentos, entre los dos primeros grupos hay 400 viviendas, en el tercero 250 y en el cuarto 200.

Actualmente, se están construyendo 22 viviendas en San Antón y se ha iniciado un programa de Viviendas para Universitarios con 6 edificios en el Casco Antiguo de los que 3 están en ejecución y que permitirán obtener 100 viviendas a finales del 2006.

Se pretende publicar en el mes de marzo de 2005 un concurso para la adjudicación de las obras de construcción de un edificio, con un presupuesto de licitación de 12 millones de euros, en la plaza de América, que pretende ser el inicio de un ambicioso programa de Viviendas para Mayores, con carácter intergeneracional, que se establecerán en otros barrios. A finales de 2005 se tiene intención de iniciar otro proyecto en Benalua y en 2006 en Lonja-Mercado.

Se trata de proyectos que, además de las viviendas, con un total de 250, tienen siempre un Centro de Día para mayores del barrio, y en los tres proyectos aparcamientos para residentes; en los dos primeros, centros de salud de la Generalitat Valenciana, y en el último, un centro cívico y un centro tecnológico de comercio.

d) En cuanto a las listas de espera, el Ayuntamiento no nos remite copia de las mismas, por lo que desconocemos cuántos vecinos de Alicante han demandado alguna vivienda y todavía no la han recibido.

El Ayuntamiento se limita a decirnos que sólo existe lista de espera por promociones concretas que caduca al año, aunque son partidarios, como proponen el Ministerio de la Vivienda y la propia Conselleria de Territorio y Vivienda, del establecimiento de una lista única a nivel local, lo que facilitaría la gestión de los ciudadanos y mejoraría el control de las adjudicaciones.

e) Respecto al procedimiento que se sigue para la adjudicación de viviendas, el Ayuntamiento nos remite Pliego de Condiciones del último concurso público. Las convocatorias son hechas públicas a través del Boletín Oficial de la Provincia, de la prensa local y de la información en los centros sociales municipales y en otros lugares públicos.

f) No se contesta correctamente. El Ayuntamiento nos indica el número de viviendas construidas en el municipio en los últimos 3 años; sin embargo, sin expresar razón justificativa alguna, nos dice que la especificación de si son libres o protegidas no es posible facilitarla. Ignoramos los motivos que lo impiden:

Año	Viviendas
2002	3.734
2003	4.490
2004	2.437

g) El Ayuntamiento nos refiere que, en diversas ocasiones, y durante los últimos 3 años, ha destinado varias parcelas a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, cediéndolas gratuitamente a los organismos públicos que así lo han solicitado. Los acuerdos adoptados para la cesión gratuita de las parcelas han sido los siguientes:

1.- Al Patronato Municipal de la Vivienda, dependiente de este Ayuntamiento:

- Acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de marzo de 2002, de cesión gratuita de un solar de propiedad municipal, ubicado en el Barrio de San Antón, sito en la Avda. de Jaime II (antes prolongación de la Avda. Alfonso el Sabio), esquina a la calle Cuesta de la Fábrica, para la promoción de viviendas de protección pública. Superficie total del solar: 991,72 m².

- Acuerdo adoptado por el Pleno, en sesión celebrada el día 26 de julio de 2002, de cesión gratuita de un solar ubicado en el casco antiguo, Plaza del Carmen núm. 1 de Alicante, de propiedad municipal, para la promoción de alojamientos universitarios en régimen de alquiler, calificados de protección pública. Superficie del solar: 157 m².

2.- Al Instituto Valenciano de la Vivienda, S.A., dependiente de la Conselleria de Territorio y Vivienda de la Generalitat Valenciana:

- Acuerdo plenario de fecha 28 de febrero de 2002, de cesión gratuita de un solar ubicado en la Unidad de Ejecución Única del Plan Parcial del Sector II/10 “Garbinet Norte”, del PGOU de Alicante, destinado a la promoción de viviendas de protección pública. Superficie del solar: 4.191 m².

- Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de marzo de 2005, de cesión gratuita de tres parcelas de propiedad municipal, sitas en la Unidad de Ejecución Única del proyecto de reparcelación del Plan Parcial Sector II/9, “Benisaudet”, del PGOU de Alicante, con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. Superficies de las parcelas: 559,88 m² cada una.

h) y i) Sobre estas dos preguntas, nada nos dice el Ayuntamiento.

- Ayuntamiento de Benidorm

El informe de fecha 22 de diciembre de 2004 (registro de salida núm. 21249) sólo contiene 2 respuestas:

a) El Ayuntamiento nada nos dice respecto a las concretas actuaciones municipales desarrolladas específicamente con cada uno de los colectivos más desfavorecidos.

b) Tampoco nos detalla el número y cuantía de las ayudas concedidas en los últimos 3 años.

c) Respecto a si el Ayuntamiento ha promovido o entregado viviendas de protección pública en los últimos 3 años, no se hace comentario alguno.

d) Nada se dice respecto a las listas de espera confeccionadas por el Ayuntamiento para acceder a una vivienda de protección pública en régimen de propiedad o alquiler.

e) No se contesta, por lo que desconocemos si existen o no normas municipales de procedimiento para la adjudicación de viviendas de protección pública.

f) También se guarda silencio sobre el número de viviendas libres y de protección pública construidas en el municipio en los últimos 3 años.

g) En cuanto a los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo que se han destinado a la construcción de viviendas de protección pública, no se responde.

h) El Ayuntamiento sí que nos contesta a esta pregunta reconociendo expresamente que no ha existido consignación alguna en los tres últimos presupuestos con destino al Patrimonio Municipal del Suelo.

i) Se contesta afirmando que no han existido ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico destinados a la conservación y ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

- Ayuntamiento de Calp

De las 9 preguntas formuladas, el Ayuntamiento, en su informe de fecha 10 de febrero de 2005 (registro de salida núm. 2922), no contesta a ninguna de ellas. Se limita a ofrecernos esta información:

- El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 29 de octubre de 2004 aprobó un Plan Municipal para el Fomento, Creación y Promoción de Viviendas de Protección Oficial.

- En el mismo acuerdo plenario se aprobó, de forma provisional, un Plan Especial de Fomento de Viviendas de Protección Oficial, que se encuentra pendiente de aprobación por la Conselleria de Territorio y Vivienda.

- Se están realizando los trabajos pertinentes con el fin de constituir una empresa municipal para actuar, entre otros fines, en el ámbito de la promoción de la vivienda de protección oficial.

- Ayuntamiento de El Campello

De las 9 preguntas formuladas, el Ayuntamiento, en su informe de fecha 10 de febrero de 2005 (registro de salida núm. 1157), únicamente nos contesta a 2:

a) Nada se dice en el informe municipal respecto a las concretas actuaciones municipales desarrolladas específicamente con cada uno de los colectivos más desfavorecidos.

b), c), d), e), f) y g) No se contestan.

h) No se ha consignado cantidad alguna destinada al Patrimonio Municipal del Suelo, específicamente a la construcción de viviendas de protección pública, en el presupuesto general del Ayuntamiento correspondiente a los ejercicios 2003, 2004 y 2005.

i) En cuanto al destino de los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico, se afirma que no consta en la contabilidad municipal ingresos por enajenación de terrenos en 2002, 2003 y 2004. El destino de los ingresos obtenidos por el equivalente en metálico del aprovechamiento urbanístico –no se indica cuánta ha sido la adquisición de suelo.

- Ayuntamiento de Crevillent

En su informe de fecha 14 de diciembre 2004 (registro de salida núm. 15506) no nos contesta a 4 de las preguntas efectuadas:

a) El Ayuntamiento no describe las concretas actuaciones municipales desarrolladas específicamente con cada uno de los colectivos más desfavorecidos. Nos indica que, durante el año 2002, se presentaron 4 solicitudes de ayuda en concepto de alquiler (reguladas por la Orden de 22 de noviembre de 2001, de la Conselleria de Bienestar Social), de las cuales 3 eran mujeres con menores a su cargo; en 2003, las solicitudes fueron 7 (Orden de 24 de febrero de 2003, de la Conselleria de Bienestar Social, ayudas para el alquiler solidario), de las cuales 3 fueron presentadas por mujeres con menores a su cargo y las 4 restantes por varones con cargas familiares; en 2004, también se han presentado 7 solicitudes –4 mujeres con hijos a cargo y 3 varones con cargas familiares, entre ellos, un pensionista con cónyuge a cargo y 2 inmigrantes.

b) No se detalla el número ni la cuantía de las ayudas concedidas por el Ayuntamiento para facilitar el acceso a una vivienda.

c) No se han promovido ni entregado viviendas de protección pública por el Ayuntamiento. Ninguna mención se contiene en el informe municipal.

d) y e) No se contestan, por lo que desconocemos si existen listas de espera confeccionadas por el Ayuntamiento, así como normas municipales de procedimiento para la adjudicación de viviendas de protección pública.

f) La distribución del número de viviendas libres y de protección pública construidas en el municipio en los últimos años es como sigue:

Año	Viviendas libres	Protección pública
2001	96	147
2002	110	230
2003	121	180

g) No se han destinado bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo para la construcción de viviendas de protección pública.

h) El Ayuntamiento de Crevillent no ha consignado cantidad equivalente al 5% del presupuesto ordinario para la constitución del Patrimonio Municipal del Suelo durante los años 2001, 2002 y 2003.

i) No se detalla ni el destino ni la cuantía de los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico.

- Ayuntamiento de Elda

En su informe de fecha 13 de diciembre 2004 (registro de salida núm. 36417) no nos contesta a 3 de las preguntas efectuadas:

a) El Ayuntamiento apenas nos dice respecto a las concretas actuaciones municipales desarrolladas específicamente con cada uno de los colectivos más desfavorecidos. Nos significa que el Instituto Municipal de Servicios Sociales trata de garantizar la vivienda a los sectores más desprotegidos a través de las prestaciones económicas individualizadas en el concepto de uso y mantenimiento de vivienda habitual.

b) El número y cuantía de las ayudas para alquiler concedidas en los últimos años ha sido el siguiente:

Año	Ayudas	Euros
2001	39	25.729,22
2002	52	30.306,56
2003	62	45.002,29

c) No se han promovido ni entregado viviendas de protección pública por el Ayuntamiento. Ninguna mención se contiene en el informe municipal.

d) y e) No se contestan, por lo que desconocemos si existen listas de espera confeccionadas por el Ayuntamiento, así como normas municipales de procedimiento para la adjudicación de viviendas de protección pública.

f) La distribución del número de viviendas libres y de protección pública construidas en el municipio en los últimos 3 años es como sigue:

Año	Viviendas libres	Protección pública
2002	205	168
2003	236	227
2004	197	109

g) No se han destinado bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo para la construcción de viviendas de protección pública.

h) Las cantidades consignadas en el presupuesto con destino al Patrimonio Municipal del Suelo, han sido las siguientes:

Año	Euros
2002	553.395,82
2003	472.243,99
2004	100.985,23

i) Respecto al destino de los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico, se afirma que se están destinando a la conservación y ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo. No se detallan cantidades.

- Ayuntamiento de Elx

Nos responde a 4 de las 9 preguntas realizadas (informe de fecha 25 de enero de 2005):

a) El Ayuntamiento no detalla las concretas actuaciones municipales desarrolladas específicamente con cada uno de los colectivos más desfavorecidos. Nos acompaña una memoria de Infovivienda-Jove, como servicio integral de aspectos relacionados con la vivienda, desarrollado por la Concejalía de Juventud. Engloba estos campos: información sobre ayudas y subvenciones para compra o alquiler; asesoramiento jurídico en aspectos relacionados con la vivienda y bolsa de alquiler.

b) No se menciona en el referido informe municipal ni el importe ni la cuantía de las ayudas concedidas para facilitar el acceso a la vivienda, por lo que ignoramos estos datos.

c) El Ayuntamiento, a través de la empresa municipal “Promociones e Iniciativas Municipales de Elche, S.A.” (PIMESA), está promoviendo 342 viviendas protegidas, algunas de las cuales, en breve, serán adjudicadas en venta mediante sorteo.

Asimismo, se han rehabilitado 16 bloques de vivienda en el barrio de San Antón, un total de 1.067 viviendas afectadas por patologías estructurales (carbonatación, cemento aluminoso).

d) Se guarda silencio en el informe municipal sobre si el Ayuntamiento ha elaborado alguna lista de espera para acceder a una vivienda de protección pública en régimen de propiedad o alquiler.

e) En cuanto a las normas municipales de procedimiento para la adjudicación de viviendas, recientemente se ha elaborado un pliego de condiciones para vender 28 viviendas protegidas —4 de ellas para minusválidos—, mediante sorteo. La convocatoria se hará pública mediante inserción en dos diarios de gran difusión en el ámbito local y en la oficina municipal de atención al minusválido. Entre los requisitos que se exigen mencionamos los siguientes: estar empadronado en el municipio durante los 2 años anteriores al último día para presentar las solicitudes; tener ingresos que no excedan de

5,5 veces el salario mínimo interprofesional y que no sean inferiores a una doceava parte del precio total de la vivienda.

f) La distribución del número de viviendas libres y de protección pública construidas en el municipio en los últimos años es como sigue:

Año	Viviendas libres	Protección pública
2001	3.497	1.560
2002	3.717	1.470
2003	3.274	883

g) En cuanto a los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo que se han destinado para la construcción de viviendas de protección pública en los últimos 3 años, se han vendido 3 solares a los sindicatos CC.OO y U.G.T. y se han cedido 5 solares a la empresa municipal PIMESA.

h) y i) No se contestan.

- Ayuntamiento de Ibi

En su informe de 22 de marzo de 2005 (registro de salida núm. 2185) no nos contesta a 3 de las preguntas formuladas:

a) El Ayuntamiento se limita a indicarnos que tiene en proyecto la construcción de viviendas en régimen de alquiler para jubilados, en un equipamiento público situado en suelo urbano. Respecto al resto de colectivos desfavorecidos –jóvenes, inmigrantes, discapacitados, etc.- nada se indica.

b) En cuanto al número de ayudas entregadas y cantidad total de las mismas para facilitar el acceso en propiedad o alquiler a una vivienda, respecto a los últimos 3 años, el Ayuntamiento nos significa que directamente no se han llevado a cabo. No obstante, se ha abierto una línea de subvención de rehabilitación de vivienda en casco antiguo, habiéndose abonado un total de 15.089,58 euros.

c) En lo referente al número de viviendas de protección pública promovidas y entregadas por el Ayuntamiento, hay que señalar que no se ha promovido ni entregado viviendas de protección pública, no existiendo, por tanto, procedimiento para la adjudicación y entrega de las mismas.

d) No se contesta.

e) Al no haberse promovido viviendas de protección pública por el Ayuntamiento, no existen normas de procedimiento expresas para su adjudicación.

f) La distribución del número de viviendas libres y de protección pública construidas en el municipio en los últimos 3 años es como sigue:

Año	Viviendas libres	Protección pública
2002	177	52
2003	298	153
2004	170	25

g) En los últimos 3 años no se han destinado bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo (PMS) a la construcción de viviendas de protección pública. En la actualidad, se está procediendo a su actualización.

h) y i) No se responden por el Ayuntamiento.

- Ayuntamiento de Novelda

En su informe de fecha 25 de febrero de 2005 (registro de salida núm. 1143) deja sin contestar a 4 de las cuestiones planteadas:

a) El Ayuntamiento no responde respecto a las concretas actuaciones municipales desarrolladas específicamente con cada uno de los colectivos más desfavorecidos.

b) Igualmente, no se contesta sobre la cuantía y el número de ayudas concedidas en los últimos 3 años para facilitar el acceso a una vivienda.

c) No se han promovido viviendas de protección pública por el Ayuntamiento.

d) En cuanto a las listas de espera confeccionadas por el Ayuntamiento para acceder a una vivienda de protección pública en régimen de propiedad o alquiler, nada se indica.

e) Tampoco se contesta la cuestión referida a las normas municipales de procedimiento para la adjudicación de viviendas.

f) El número de viviendas libres y de protección pública construidas en el municipio en los últimos años es como sigue:

Año	Viviendas libres	Protección pública
2001	85	80
2002	282	44
2003	215	77
2004	179	53

g) No se han destinado bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo para la construcción de viviendas de protección pública en los últimos 3 años.

h) Las cantidades consignadas en el presupuesto con destino al Patrimonio Municipal del Suelo, han sido las siguientes:

Año	Euros
2002	256.706,33
2003	0
2004	240.404,00

i) No se especifica ni la cuantía ni el destino de los ingresos obtenidos en los 3 últimos años mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico, afirmándose simplemente que se están destinando a la conservación y ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

- Ayuntamiento de Petrer

Nos contesta a casi todas las preguntas formuladas mediante informe de fecha 15 de febrero de 2005 (registro de salida núm. 873):

a) Sin concretar actuaciones específicas con los distintos colectivos más desfavorecidos, el Ayuntamiento nos dice que los servicios sociales municipales gestiona las solicitudes de vivienda social del Instituto Valenciano de la Vivienda. El dato de los solicitantes de vivienda social y adjudicaciones lo dispone el Instituto, ya que no todas las solicitudes se realizan a través de los servicios municipales, puesto que algunos interesados acuden directamente al Instituto Valenciano de la Vivienda. En el año 2002, los servicios sociales gestionaron 5 solicitudes; en 2003, 16, y en 2004, 27.

b) No se contesta al número ni la cuantía de las ayudas concedidas por el Ayuntamiento para facilitar el acceso a una vivienda.

c) El Ayuntamiento no ha promovido viviendas de protección pública en los últimos 3 años.

d) y e) No se han elaborado listas de espera por parte del Ayuntamiento ni aprobado normas de procedimiento municipales para la adjudicación de viviendas.

f) La distribución del número de viviendas libres y de protección pública construidas en el municipio en los últimos años es como sigue:

Año	Viviendas libres	Protección pública
2001	72	232
2002	66	296
2003	135	256

g) Se han destinado bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo para la construcción de 78 viviendas de protección pública.

h) Las cantidades consignadas en el presupuesto con destino al Patrimonio Municipal del Suelo, han sido las siguientes:

Año	Euros
2001	90.752,83
2002	136.131,78
2003	773.302,09

i) No se detalla ni la cuantía ni el destino de los ingresos obtenidos en los 3 últimos años mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico, afirmándose que se han destinado a la conservación y ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

- Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig

En su informe de fecha 28 de enero de 2005 (registro de salida núm. 1265), no se contestan a 3 de las cuestiones planteadas:

a) El Ayuntamiento no detalla actuaciones municipales concretas desarrolladas específicamente con cada uno de los colectivos más desfavorecidos: jóvenes, discapacitados, familias sin recursos, inmigrantes y personas mayores. Nos expone que se han realizado trámites sobre las ayudas para alquiler solidario y alquiler para jóvenes: en los últimos 3 años, se han realizado 90 trámites.

b) El número y cuantía de las ayudas de emergencia social para uso de la vivienda habitual en los últimos 3 años ha sido el siguiente:

Año	Ayudas	Euros
2002	69	13.543,92
2003	82	24.943,69
2004	34	13.196,32

c) No se han promovido viviendas de protección pública por el Ayuntamiento. Al menos no se afirma lo contrario en el informe municipal.

d) En cuanto a las listas de espera confeccionadas por el Ayuntamiento para acceder a una vivienda de protección pública en régimen de propiedad o alquiler, nada se indica.

e) Tampoco se contesta la cuestión referida a las normas municipales de procedimiento para la adjudicación de viviendas.

f) El número de viviendas libres y de protección pública construidas en el municipio en los últimos años es como sigue:

Año	Viviendas libres	Protección pública
2001	662	78
2002	605	139
2003	987	98
2004*	1.284	386

*Datos parciales

g) Se han destinado 4 solares del Patrimonio Municipal del Suelo para la construcción de 98 viviendas de protección pública.

h) Las cantidades consignadas en el presupuesto con destino al Patrimonio Municipal del Suelo, han sido las siguientes:

Año	Euros
2002	601,01
2003	601,01
2004	601,01

i) No se especifica ni la cuantía ni el destino de los ingresos obtenidos en los 3 últimos años mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico, afirmándose simplemente que se destina a las partidas del Estado de Gastos del Patrimonio Municipal del Suelo.

- Ayuntamiento de Santa Pola

En su informe de fecha 10 de diciembre de 2004 (registro de salida núm. 31642) nos facilita la mayoría de la información solicitada:

a) El Ayuntamiento no lleva a cabo actuaciones específicas con estos sectores en particular -jóvenes, discapacitados, familias sin recursos, inmigrantes y personas mayores-. Los servicios sociales municipales han concedido ayudas económicas y tramitado numerosas solicitudes de alquiler solidario –55 en los últimos tres años-.

b) El número y cuantía de las ayudas concedidas en dicho periodo de tiempo ha sido el siguiente:

Año	Ayudas	Euros
2002	32	13.095,86
2003	29	13.436,08
2004	45	22.280,00

c) No se han promovido viviendas de protección pública por el Ayuntamiento en los últimos 3 años.

d) Respecto a las listas de espera, el Ayuntamiento nos acompaña una relación de 1214 personas que han solicitado una vivienda social. Sin embargo, no consta ni la fecha de su elaboración, ni si la misma se encuentra en vigor o ha caducado.

e) No existen normas municipales de procedimiento para la adjudicación de viviendas de protección pública.

f) Entre los años 2002 y 2004 se han construido en el municipio un total de 5.346 viviendas de renta libre y 59 de protección pública.

g) El Pleno del Ayuntamiento de 25 de julio de 2003 acordó la cesión de dos parcelas de 2.736,40 m² y 3.450 m² al Instituto Valenciano de la Vivienda para la ejecución de viviendas de protección pública.

h) No se ha consignado cantidad alguna destinada al Patrimonio Municipal del Suelo en el presupuesto general del Ayuntamiento correspondiente a los ejercicios 2002, 2003 y 2004.

i) No se detalla la cuantía de los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico, afirmándose que han sido destinados a financiar inversiones de interés social.

- Ayuntamiento de La Vila Joiosa

En su informe de fecha 12 de mayo de 2005 (registro de salida núm. 6708), el Ayuntamiento únicamente nos contesta a 2 de las 9 preguntas formuladas, concretamente, nos responde a las dos primeras:

a) Las acciones llevadas a cabo por el departamento de bienestar social del Ayuntamiento se han referido a tareas de información, orientación y asesoramiento acerca de las ayudas, subvenciones y apoyos económicos para el acceso a la vivienda de los diferentes colectivos, dependientes del sistema de Servicios Sociales y de otros sistemas de protección: prestaciones económicas individualizadas de uso de vivienda habitual, ayudas de alquiler solidario para personas desfavorecidas, ayudas de alquiler para jóvenes y parejas jóvenes.

b) El número de ayudas entregadas para uso de la vivienda habitual y la cantidad total de las mismas en los últimos 3 años han sido las siguientes:

Año	Total ayudas	Concedidas	Denegadas	Euros
2002	35	26	9	10.303,88
2003	28	25	3	9.769,85
2004	71	68	3	12.215,00

Las causas de denegación de las ayudas solicitadas se basan en diferentes incumplimientos de los requisitos establecidos en la orden autonómica anual reguladora de las mismas.

El Ayuntamiento también nos dice que el resto de prestaciones públicas para el acceso a la vivienda o para sufragar parte de los costes de alquiler, se gestionan en dependencias ajenas al Ayuntamiento, salvo las de alquiler solidario, de las que se carecen de datos fidedignos con respecto a su gestión, ya que existen usuarios que solicitan información en estas dependencias pero tramitan esta prestación desde otros servicios o lo remiten directamente por correo a la Conselleria. Con respecto a esta última ayuda –alquiler solidario- el Ayuntamiento no tiene información acerca de cuántos ciudadanos del municipio se encuentran percibiéndola.

- Ayuntamiento de Villena

En su informe de fecha 31 de marzo de 2005 (registro de salida núm. 2751) nos facilita la siguiente información:

a) El Ayuntamiento no lleva a cabo actuaciones específicas con estos sectores en particular -jóvenes, discapacitados, familias sin recursos, inmigrantes y personas mayores-. Sin embargo, desde su departamento de servicios sociales se conceden ayudas para pagos de alquiler e hipoteca a personas que pertenecen a estos grupos y a otros. En ocasiones el Ayuntamiento ha adjudicado vivienda con el fin de paliar situaciones de urgente necesidad. Normalmente, estas adjudicaciones afectan a familias jóvenes o mayores, indistintamente, sin recursos económicos suficientes para acceder por sus propios medios a una vivienda digna.

b) El número y cuantía de las ayudas concedidas en los últimos 3 años ha sido el siguiente:

Año	Ayudas	Euros
2002	25	11.858,11
2003	42	22.990,01
2004	34	25.426,82

c) En cuanto a la promoción y entrega de viviendas de protección pública por el Ayuntamiento en los últimos 3 años, en este año 2005 se han formalizado las escrituras notariales de venta de 52 viviendas del Barrio San Francisco de Villena. Son viviendas de renta limitada de tipo social, cuyos beneficiarios han satisfecho íntegramente su valor, mediante el pago de las cuotas de amortización fijadas en los contratos de adjudicación de las viviendas en amortización, que firmaron en los años 60.

En el Barrio El Rabal (casco antiguo), desde el año 2000, se comenzó a comprar casas vacías que se encontraban en malas condiciones de habitabilidad, con el objetivo de derribarlas. Dentro de este proyecto de demolición, se dieron casos de viviendas ocupadas, teniendo el Ayuntamiento que ceder en precario viviendas en condiciones a las familias que moraban en ellas. En estos últimos tres años, el número de viviendas cedidas en buenas condiciones de habitabilidad han sido 4.

d) En el Ayuntamiento de Villena no existe una lista de espera oficial. Textualmente nos informa que “cuando un ciudadano o ciudadana solicita una vivienda a este Ayuntamiento, a través de una instancia, dicha solicitud se registra y se envía al departamento de servicios sociales en el cual se archivan. Pero si el Ayuntamiento tiene que ceder una vivienda no suele recurrir a este archivo, ya que las situaciones que motivan dicha cesión suelen ser casas en ruinas, derribos para poder llevar a cabo proyectos de rotondas, etc., normalmente situaciones de urgencia.” Al parecer, no se remiten al Instituto Valenciano de la Vivienda.

e) No se contesta, por lo que desconocemos si existen o no normas municipales de procedimiento para la adjudicación de viviendas de protección pública.

f) Tampoco se facilita la información correspondiente al número de viviendas libres y de protección pública construidas en el municipio en los últimos 3 años.

g) No se han destinado bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo para la construcción de viviendas de protección pública, al menos, nada se dice en sentido contrario.

h) No se ha consignado cantidad alguna destinada al Patrimonio Municipal del Suelo, y más concretamente, a la construcción de viviendas de protección pública, en el presupuesto general del Ayuntamiento correspondiente a los ejercicios 2002, 2003 y 2004.

No obstante, el Ayuntamiento nos facilita los siguientes datos:

-Año 2002, se consignaron en el presupuesto municipal 1.118.693,80 euros con el siguiente destino: actuaciones en casco antiguo; ampliación y mejora red agua potable; arreglo aceras c/La Virgen; instalación eléctrica polígono industrial.

-Año 2003, la cantidad consignada ascendió a 1.526.102,56 euros empleados en la expropiación de terrenos El Grec, la adquisición de inmuebles, la inversión en patrimonio municipal de suelo y urbanización de vías públicas.

-Año 2004, se consignaron 2.266.504,15 euros y se utilizaron en la adquisición de inmuebles, expropiación de terrenos y urbanización de vías públicas.

i) No se detalla el destino de los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico, de manera que ignoramos si se han empleado en la conservación y ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

- Ayuntamiento de Xàbia

El informe de fecha 1 de abril de 2005 (registro de salida núm. 2228) sólo contiene 3 respuestas de las 9 preguntas realizadas:

a) El Ayuntamiento nada nos dice respecto a las concretas actuaciones municipales desarrolladas específicamente con cada uno de los colectivos más desfavorecidos.

b) Tampoco nos detalla el número y cuantía de las ayudas concedidas en los últimos 3 años.

c) Respecto a si el Ayuntamiento ha promovido o entregado viviendas de protección pública en los últimos 3 años, no se hace comentario alguno.

d) Nada se dice respecto a las listas de espera confeccionadas por el Ayuntamiento para acceder a una vivienda de protección pública en régimen de propiedad o alquiler.

e) No se contesta, por lo que desconocemos si existen o no normas municipales de procedimiento para la adjudicación de viviendas de protección pública.

f) También se guarda silencio sobre el número de viviendas libres y de protección pública construidas en el municipio en los últimos 3 años.

g) En cuanto a los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo que se han destinado a la construcción de viviendas de protección pública, el Ayuntamiento nos indica que, mediante acuerdo plenario de fecha 27 de mayo de 2004, se dispuso la cesión de dos parcelas de 774,44 m² y 4.000 m² al Instituto Valenciano de la Vivienda.

h) No existe ninguna consignación presupuestaria en los presupuestos municipales de 2002, 2003 y 2004 cuyo destino sea el Patrimonio Municipal del Suelo con la finalidad de construcción de viviendas sujetas al régimen de protección pública.

i) Los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico han tenido los siguientes destinos:

- Los recursos procedentes de la venta de terrenos durante los años 2002-2004, ascendieron a 204.291,51 euros, que se emplearon en inversiones dotacionales y en la compra de terrenos.
- Por la sustitución del aprovechamiento urbanístico de la Administración, se obtuvieron, durante el mismo periodo anterior, unos ingresos de 855.275,05 euros, invertidos en dotaciones y en la compra de terrenos.

7.3. Diputaciones Provinciales.

Al objeto de comprobar la actividad realizada o proyectada por las Diputaciones Provinciales para auxiliar económica o técnicamente a los municipios más pequeños respecto a las necesidades de vivienda detectadas en sus respectivos términos municipales, también les requerimos que nos remitieran información.

- Diputación Provincial de Castellón

En su informe de fecha 24 de noviembre de 2004, se expone que la Diputación sí ha dado información sobre las ayudas que los diferentes organismos conceden en materia de vivienda, cuando así ha sido requerido. Por tanto, en cuanto a la asistencia técnica sí que se practica.

Sin embargo, respecto a las ayudas económicas, sin expresar motivo, razonamiento o justificación alguna, se sostiene que “esta Corporación no tiene competencia administrativa en esta materia y por tanto entraríamos en conflicto con la normativa actual”. Ni se detalla esa normativa ni se explica en qué consistiría el supuesto conflicto.

- Diputación Provincial de Valencia

Nos remite un informe de fecha 3 de diciembre de 2004 (registro de salida núm. 15181) en el que nos da cuenta de las actuaciones que se están desarrollando desde la Diputación.

En materia de prestación de servicios sociales, la Diputación nos dice que su contenido competencial está determinado por el art. 6.3 de la Ley 5/1997, de 25 de junio, por la que se regula el Sistema de Servicios Sociales en la Comunidad Valenciana. A su vez, los criterios establecidos en el Plan Concertado de 1988, entre la Administración Central, Autonómica y las Corporaciones Locales en el ámbito de nuestra Comunidad, estableció como marco de actuación de la Diputación de Valencia la implantación de ayudas para el aseguramiento y consolidación de los Servicios Sociales Generales en 184 municipios agrupados en la actualidad en 72 convenios.

Esta obligación se materializa en la dotación económica de los siguientes programas y servicios municipales: equipos sociales de base; servicio de información, orientación y asesoramiento; servicio de ayuda a domicilio; programas de cooperación social, convivencia y reinserción social, ocio y tiempo libre, prestaciones económicas y prevención social. Para ello, la Diputación ha asignado y ejecutado las cantidades que se detallan a continuación, reflejándose, asimismo, la dotación para 2005:

Año	Euros
2001	1.898.296
2002	1.893.188
2003	1.917.184
2004	2.020.642
2005	2.222.706

Los municipios destinan parte de estas ayudas a Programas de Intervención y a Ayudas de Emergencia que, entre otras finalidades, facilitan el acceso a la vivienda de determinados colectivos desfavorecidos.

La Diputación nos sigue manifestando que las competencias en materia de vivienda son exclusivas del Gobierno Valenciano, a tenor del art. 31.9 del Estatuto de Autonomía; además, la coordinación entre Administraciones Públicas al nivel de la Comunidad Valenciana para la prestación de servicios sociales ha determinado que las políticas y planes de acceso a la vivienda de los sectores más desfavorecidos, al ser un Servicio Social Especializado, corresponderían a la Generalitat Valenciana.

En consecuencia, la Diputación concluye manifestando que la materia de vivienda no es objeto de atención directa, centrándose sus actuaciones en los Servicios Sociales Generales.

- Diputación Provincial de Alicante

En su informe de fecha 3 de marzo de 2005 (registro de salida núm. 3508), nos significa que su actuación se orienta de modo prioritario hacia los municipios menores de 20.000 habitantes con la finalidad de promover la participación y colaboración entre la Diputación y las entidades, organismos o colectivos que prestan servicios y recursos en el ámbito de lo social.

La Diputación nos indica que concede ayudas económicas a los municipios, agrupaciones y mancomunidades para la puesta en marcha o continuidad de servicios sociales generales y prestaciones básicas -no se detallan las cifras de las subvenciones concedidas anualmente a las Corporaciones Locales-. Son los propios Ayuntamientos quienes deciden el destino de la subvención, mayoritariamente a Ayudas de Emergencia y al Servicio de Ayuda a Domicilio.

También se conceden subvenciones para asociaciones y entidades sin ánimo de lucro con el fin de mantener pisos tutelados o casas de acogida.

Por último, la Diputación gestiona de forma directa un Programa de Teleasistencia domiciliaria, dirigido tanto a personas mayores como a discapacitados físicos –oferta un recurso de alarma permanente para potenciar la permanencia en su domicilio), y coordina el servicio de teleasistencia móvil a víctimas de violencia de género (convenio con IMSERSO-FEMP).

8.- CONCLUSIONES

Examinada la abultada documentación que nos ha sido remitida por 42 Ayuntamientos, 3 Diputaciones Provinciales y la Conselleria de Territorio y Vivienda de la Generalitat Valenciana sobre las numerosas cuestiones planteadas, queremos destacar las siguientes conclusiones que hemos obtenido tras la investigación realizada –un total de 15-:

8.1. Sobre la actuación de los Ayuntamientos:

1ª.- El número de viviendas de protección pública existentes en la Comunidad Valenciana resulta insuficiente para cubrir todas las necesidades actuales.

Así se desprende de los datos manejados por la propia Conselleria de Territorio y Vivienda, en su “Estudio sobre las necesidades y demanda de vivienda en la Comunidad Valenciana (Diciembre 2004), y por el Consejo Superior de Arquitectos de España, “Informe de Coyuntura 2004”: de un total de 76.165 viviendas construidas, 71.572 son de renta libre y 4.593 son protegidas, es decir, y esta es la cifra expresiva:

- Sólo el 6,03% de las viviendas que se construyen en la Comunidad Valenciana son de protección pública.

Esta Institución considera que esta severa escasez de viviendas de protección pública impide y dificulta más allá de lo razonable y aceptable el ejercicio del derecho constitucional de los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna, por lo que resulta de todo punto necesario que los poderes autonómicos y locales adopten medidas que impulsen decididamente la promoción de viviendas de protección pública.

Y estas medidas no sólo son posibles, sino que además resultan efectivas, a la luz de las situaciones producidas en muchos municipios. Dicho en otras palabras, lo que queremos significar es que la investigación que hemos realizado nos ha permitido conocer situaciones muy dispares dentro de los distintos municipios de nuestra Comunidad, encontrándonos con localidades en que, en los últimos 3 años, no se ha construido ni una sola vivienda de protección pública, y en otras, en cambio, que el número de éstas ha superado al de viviendas de renta libre. Hemos tomado en consideración los datos facilitados en esta investigación por los propios Ayuntamientos:

a) Municipios donde se han construido más viviendas de protección pública que libres en los últimos 3 años:

- Xirivella (el 81,6% del total de viviendas construidas han sido de protección pública)
- Petrer (74,17%)
- Paiporta (66,4%)
- Crevillent (63%)
- Ontinyent (56,8%)

b) Municipios donde menos viviendas de protección pública se han construido en los últimos 3 años:

Municipio	Viviendas libres	Viviendas protegidas	Porcentaje
Alaquás	172	0	0
Cullera	598	0	0
Mislata	905	0	0
Vila-real	2.271	20	0,87
Santa Pola	5.346	59	1,09
Benicarló	2.092	55	2,56
Quart de Poblet	260	14	5,10
Onda	1.115	64	5,42
Gandía	3.482	214	5,79
Sueca	1.026	70	6,38
La Vall d'Uixó	913	66	6,74

c) Ayuntamientos que no nos han facilitado datos respecto al número de viviendas de renta libre y de protección pública construidas en su municipio:

Burjassot, Catarroja, Manises, Oliva, Paterna, Valencia, Xàtiva, Alicante, Benidorm, Calp, El Campello, La Vila Joiosa, Villena y Xàbia.

2ª.- La promoción de viviendas de protección oficial por parte de los Ayuntamientos es muy reducida.

A excepción de Paterna, Torrent, Valencia, Xàtiva, Alicante y Elx, el resto de los 36 Ayuntamientos nos han contestado que no han promovido viviendas de protección pública en los últimos 3 años.

Queremos destacar, respecto a la Administración autonómica, que la Conselleria de Territorio y Vivienda no nos ha contestado expresamente sobre el número de viviendas de protección pública promovidas y entregadas por el Instituto Valenciano de la Vivienda (IVVSA), por lo que desconocemos la cifra exacta, aunque a la vista de las listas de ciudadanos que esperan la adjudicación de una vivienda del IVVSA, podemos afirmar sin riesgo a equivocarnos que la promoción de viviendas de protección pública por parte del IVVSA no satisface todavía la fuerte y constante demanda existente.

3ª.- Con carácter general, no se han elaborado estudios, planes o programas específicos que aborden, de forma concreta, las particulares necesidades y los problemas de vivienda respecto a cada uno de los colectivos sociales más desfavorecidos: inmigrantes, discapacitados, jóvenes, personas mayores, mujeres y familias sin recursos.

Los Ayuntamientos desarrollan sus esfuerzos en la concesión de ayudas económicas, en la tramitación de solicitudes de viviendas dirigidas al Instituto Valenciano de la Vivienda, en la información y gestión de ayudas del Plan de Vivienda, alquiler solidario y para los jóvenes. Estas ayudas y gestiones van destinadas a los vecinos en general, entre los que se encuentra una representación de los distintos colectivos más desprotegidos.

No obstante, salvo contadas excepciones como los municipios de Gandía, Valencia, Onda y la Vall d'Uixò, las Administraciones públicas no han aprobado ni desarrollado planes o programas específicos de intervención en materia de vivienda sobre determinados grupos sociales, previo estudio del número de personas que se encuentran en dicha situación, sus características, perfil, necesidades y demandas.

4ª.- La cuantía de las ayudas económicas destinadas a facilitar el acceso a la vivienda es escasa y la normativa que regula su otorgamiento es dispersa y compleja.

Hemos podido comprobar que un buen número de Ayuntamientos concede ayudas para uso de la vivienda habitual. Entre ellos, algunos financian sólo los gastos de alquiler, luz, agua, etc., mientras que otros facilitan propiamente el acceso a la vivienda, mediante el abono del coste de la fianza del alquiler o las letras del préstamo hipotecario.

En cambio, otras Corporaciones Locales reconocen que no otorgan ayudas económicas - Algemesí, Cullera, Torrent, Ibi y la Diputación de Castellón-.

Por otra parte, han sido bastantes los Ayuntamientos que no nos han facilitados los datos correspondientes al número y a la cuantía de ayudas que han otorgado, en su caso: Castellón de la Plana, Burjassot, Catarroja, Gandía, Manises, Oliva, Paiporta, Paterna, Sueca, Valencia, Xàtiva, Alcoy, Benidorm, Calpe, Crevillent, El Campello, Elx, Novelda, Petrer y Xàbia.

Entre las Entidades Locales que más dinero han concedido en ayudas en los últimos 3 años destacan: Alicante -707.741 euros-, Mislata -193.831-, Elda -101.038-. Los que menos: Burriana -9.497-, Onda -11.890-, Benicarló -15.856-.

Partiendo de los datos facilitados, la media ponderada de euros que se gastan los Ayuntamientos cada año en ayudas para vivienda arroja una cifra de 32.515'66, siendo 104 el número de beneficiarios y 312,65 euros la media de la ayuda concedida a cada solicitante.

Además de la financiación municipal, en cuanto a la ejecución del Plan de Vivienda 2002-2005, a fecha 31 de mayo de 2004, se han concedido 1.858,34 millones de euros en préstamos.

Respecto a las ayudas concedidas para Alquiler Solidario, según los datos que nos ha entregado la Conselleria de Territorio y Vivienda referidos al 2003 -del 2004 no se han facilitado-, se ha invertido una media de 1.103,34 euros por solicitante.

A la vista de estas cifras, consideramos necesario mantener e incrementar en lo posible la inversión pública en vivienda y aumentar los créditos presupuestarios autonómicos y locales destinados a facilitar su acceso, garantizándose, en cualquier caso, el rápido pago de la ayuda.

Como acabamos de comprobar, junto a las ayudas autonómicas, también existen las municipales, es decir, las que cada Ayuntamiento decide conceder, de manera que cada una de estas prestaciones se regulan por una normativa distinta, exigiendo requisitos no siempre coincidentes -aunque muchos de ellos son parecidos- y estableciendo diferentes procedimientos de adjudicación y justificación de las ayudas.

Esta dispersión y complejidad normativa dificulta, aun más si cabe, el acceso a las ayudas por parte de unos colectivos sociales que no pueden disponer de un asesoramiento técnico adecuado para moverse con soltura dentro del entramado legal que regula las ayudas en materia de vivienda, por lo que, a nuestro juicio, consideramos necesario que se apruebe una normativa básica que fije unos requisitos mínimos y uniformes y que regule el procedimiento y la adjudicación de las ayudas, evitando la dispersión normativa existente en la actualidad.

5ª.- No se confeccionan ni mantienen actualizadas listas de espera unificadas por municipios, de manera que no resulta posible conocer el número real de solicitantes de viviendas de protección pública en la Comunidad Valenciana.

La Conselleria de Territorio y Vivienda, a través del Instituto Valenciano de la Vivienda (IVVSA), y según las prescripciones del Decreto 26/1989, de 27 de febrero, confecciona listas de espera respecto a cada promoción de viviendas protegidas y para las segundas y posteriores adjudicaciones, con un plazo de caducidad de 2 años.

Ahora bien, la inmensa mayoría de Ayuntamientos, al no disponer de viviendas propias para entregar a los ciudadanos necesitados, se limitan a tramitar y remitir las solicitudes que reciben al IVVSA para su resolución, sin tener elaborado ni actualizado un censo municipal de solicitantes de vivienda. Los Ayuntamientos desconocen las necesidades reales de vivienda existentes en sus municipios. Algunos piden un listado al IVVSA de los vecinos de su localidad que son adjudicatarios o se encuentran a la espera de disfrutar de una vivienda del IVVSA.

En cambio, los Ayuntamientos que sí que promueven vivienda protegida y cuentan con viviendas propias para ofrecer a sus vecinos –Valencia, Alicante-, elaboran una lista de espera respecto a cada promoción nueva de viviendas –por cierto, sujeta, además, a unas normas distintas de las establecidas en el Decreto 26/1989; en Torrent y Elx se adjudican mediante sorteo-, pero tampoco mantienen actualizado un censo de personas interesadas en acceder a una vivienda.

En esta situación, resulta muy difícil conocer el número real de personas con necesidades de vivienda en la Comunidad Valenciana, de manera que sería necesario constituir y mantener actualizado un Registro público de demandantes de vivienda, como censo único en el que se inscribieran todas las personas con necesidades de acceder a una vivienda de protección pública, con la finalidad de coordinar la información y la actuación administrativa.

Recientemente, la Conselleria de Territorio y Vivienda ha creado el Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública, regulado por la Orden de 7 de julio de 2005.

6ª.- La gran mayoría de Ayuntamientos no destinan bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo a la construcción de viviendas de protección pública, incumpléndose la obligación impuesta por el art. 280 de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992.

Nos han reconocido expresamente que, en los 3 últimos años, no han destinado bienes del Patrimonio Municipal del Suelo (PMS) a vivienda protegida, los siguientes municipios: Benicarló, Burriana, La Vall d'Uixò, Onda, Vila-real, Aldaia, Algemesí, Burjassot, Cullera, Mislata, Oliva, Ontinyent, Crevillent, Elda, Ibi y Novelda.

Por el contrario, sí que han destinado o cedido algún bien del PMS para la construcción de vivienda protegida: Paiporta, Valencia, Xirivella, Alcoy, Alicante, Elx, Petrer, San Vicente del Raspeig, Santa Pola y Xàbia.

El resto de Ayuntamientos consultados no nos facilitaron la correspondiente información.

7ª.- Los Ayuntamientos no consignan cada año en los presupuestos municipales cantidad alguna para cumplir con los fines del Patrimonio Municipal del Suelo, especialmente, la construcción de viviendas de protección pública, vulnerándose el mandado contenido en el art. 194 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976, que ordena consignar un 5% del presupuesto ordinario.

Son muy escasos los Ayuntamientos que sí han consignado en los presupuestos alguna cantidad con destino al PMS –si bien, en algunos supuestos, con un importe muy reducido-, aunque no especialmente afectada o destinada a la construcción de viviendas de protección pública: Alaquàs, Burjassot, Alcoy, Elda, Petrer y San Vicente del Raspeig.

Los Ayuntamientos que, de forma expresa, han afirmado que no han consignado cantidad alguna en los últimos tres presupuestos municipales han sido: Benicarló, Burriana, Onda, La Vall d’Uixò, Vila-real, Aldaia, Algemesí, Carcaixent, Catarroja, Gandía, Mislata, Oliva, Ontinyent, Paiporta, Paterna, Quart de Poblet, Sueca, Xirivella, Benidorm, Crevillent, El Campello, Santa Pola, Villena y Xàbia.

Nos ha sorprendido el hecho de que los municipios con mayor presupuesto de la Comunidad Valenciana no nos han respondido a la pregunta y, por lo tanto, nada han informado sobre si han consignado algunas cantidades en sus presupuestos para la construcción de viviendas protegidas: Castellón de la Plana, Cullera, Manises, Torrent, Valencia, Xàtiva, Alicante, Calp, Elx, Ibi y La Vila Joiosa.

8ª.- Los ingresos que obtienen los Ayuntamientos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico, no se destinan a la construcción de viviendas de protección pública.

Algunos Ayuntamientos destinan esos ingresos a la satisfacción de “otros usos de interés social” que, junto a la construcción de viviendas de protección pública, también permite la legislación. Más concretamente, se emplean en la financiación de inversiones públicas: compra de terrenos, dotaciones públicas, pago expropiaciones y gastos de urbanización.

Sin embargo, una abrumadora mayoría de Ayuntamientos no nos ha detallado ni la cuantía de los ingresos obtenidos ni el destino que ha dado a los mismos, de tal suerte que no hemos podido comprobar si se está cumpliendo y respetando la prohibición legal de utilizar estos ingresos para financiar gastos corrientes: Benicarló, La Vall d’Uixò, Cullera, Gandía, Oliva, Ontinyent, Paterna, Quart de Poblet, Alcoy, El Campello, Elda, Crevillent, Petrer, San Vicente del Raspeig, Santa Pola y Villena.

Asimismo, también queremos llamar la atención sobre el hecho de que algunos de los Ayuntamientos que obtienen mayores ingresos procedentes de la enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico, ninguna información nos han remitido

en este sentido: Burriana, Castellón de la Plana, Onda, Manises, Torrent, Valencia, Xàtiva, Alicante, Calp, Elx, Ibi, Novelda y La Vila Joiosa.

8.2. Sobre la actividad de la Conselleria de Territorio y Vivienda:

9ª.- No se ha cumplido nuestra recomendación de fecha 10 de octubre de 2003 en la que sugeríamos la conveniencia de que se estableciera la exigencia legal de que los Planes Generales Municipales contemplen entre sus determinaciones la reserva de un porcentaje mínimo de suelo residencial para atender la demanda de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, evitando la segregación social del espacio urbano y garantizando su cohesión.

10ª.- Tampoco se ha cumplido íntegramente nuestra resolución de 10 de octubre de 2003, en la que recomendábamos la adecuación del Decreto 26/1989, de 27 de febrero, de adjudicación de viviendas de promoción pública de la Generalitat Valenciana, a la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en los particulares siguientes:

- a) requerimiento para subsanar las solicitudes en el plazo de diez días,
- b) anuncio de los periodos de información pública en periódico oficial y plazo mínimo de 20 días para presentar alegaciones,
- c) notificación a los interesados del plazo máximo para resolver y los efectos del silencio (previa su determinación por norma con rango de Ley),
- d) publicación o notificación de las resoluciones sobre segundas y posteriores adjudicaciones a los solicitantes no adjudicatarios.

Respecto al apartado a), la Conselleria sí que ha recogido nuestra recomendación en el art. 11 del proyecto de Decreto que regula las viviendas de Promoción Pública de la Generalitat Valenciana. Sin embargo, sobre los apartados b), c) y d), salvo error u omisión por nuestra parte, nada se recoge en el nuevo proyecto de reglamento.

11ª.- Asimismo, en la misma resolución de 10 de octubre de 2003, recomendamos la valoración, en el baremo de aplicación a la solicitud de viviendas de promoción pública, de las siguientes circunstancias:

- a) las mujeres víctimas de malos tratos,
- b) la dificultad de acceso a la vivienda de los jóvenes menores de 35 años,
- c) la antigüedad de las solicitudes.

Pues bien, el art. 12 del proyecto de Decreto acabado de mencionar, sí que valora la dificultad de acceso a la vivienda de los jóvenes y la antigüedad de las solicitudes en caso de igualdad de puntuación entre dos o más interesados.

No obstante, en cuanto a la valoración de la circunstancia de que el solicitante sea una mujer víctima de malos tratos, no se recoge exactamente en el proyecto de Decreto, ya

que en éste se valorarán “situaciones de violencia doméstica en los dos ejercicios anteriores a la presentación de la solicitud”. Nos parece excesivo exigir un plazo de 2 años, ya que, a nuestro juicio, la violencia de género debe ser valorada con independencia de su duración.

12ª.- Se desconoce la evolución del esfuerzo inversor realizado por la Conselleria en promoción de viviendas de protección pública en los últimos 3 años, así como el número de viviendas de que dispone el IVVSA para hacer frente a la demanda actual, ya que, a pesar de haberlos requerido de forma expresa, no nos han sido facilitados datos concretos en este sentido.

13ª.- Se ignora el número concreto de ciudadanos valencianos con necesidades de vivienda de protección pública que han presentado solicitud al IVVSA y que todavía siguen a la espera de poder disfrutarla, puesto que la Conselleria no ha atendido nuestro requerimiento expreso de que nos entregase copia de las listas de espera confeccionadas para acceder a una vivienda de protección pública en régimen de propiedad o alquiler.

14ª.- El fomento del alquiler favorece a los colectivos con menores rentas y a aquéllos con necesidades especiales y, por si fuera poco, en la medida en que contribuye a movilizar el parque de viviendas vacías, propicia un uso más eficiente de los recursos naturales y económicos, por lo que la Conselleria debe seguir extendiendo y potenciando, entre otras medidas, las actuales ayudas para alquiler solidario, garantizándose un pago ágil y rápido.

8.3. Sobre la intervención de las Diputaciones Provinciales:

15ª.- No destinan ayudas económicas para satisfacer específicamente la necesidad de vivienda de los colectivos sociales más desfavorecidos que residen en los pequeños municipios de la provincia.

La Diputación de Castellón reconoce que no concede ningún tipo de ayuda económica, si bien afirma que presta asesoramiento técnico respecto a cómo acceder a las ayudas y demás prestaciones que conceden otras Administraciones públicas.

La Diputación de Valencia, además del asesoramiento técnico, sí que concede ayudas económicas a los Ayuntamientos para mantener sus equipos base de servicios sociales y programas de prevención e integración social, en cuyo ámbito, sí pueden derivar en prestaciones para uso de la vivienda habitual. Sin embargo, de forma directa y específica, la Diputación no subvenciona la actividad municipal en materia de vivienda.

De igual modo, la Diputación de Alicante también concede ayudas a los Ayuntamientos para implantar y consolidar los equipos base de servicios sociales, pero sin afectar o destinar específicamente subvenciones en punto a facilitar el acceso a la vivienda por parte de los vecinos más necesitados de los pequeños ayuntamientos.

9.- RECOMENDACIONES

Como resultado de esta investigación, y al amparo de lo dispuesto en los arts. 28.2 y 29.1 de la Ley 11/1988, de 26 de noviembre, Reguladora de esta Institución, consideramos oportuno trasladar a la Consellería de Territorio y Vivienda de la Generalitat Valenciana, a los Ayuntamientos de la Comunidad Valenciana con población superior a 20.000 habitantes y a las Diputaciones Provinciales, las siguientes recomendaciones –un total de 30- para su estudio, valoración y adopción, dentro del respectivo ámbito competencial que les corresponde a cada una de ellas.

9.1. Fomento de las viviendas de protección pública.

- Recomendaciones dirigidas a la Conselleria de Territorio y Vivienda:

1ª.- Impulsar, conforme a las previsiones del art. 49 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Gobierno Valenciano, el procedimiento de elaboración de un proyecto de ley que establezca la exigencia de que los Planes Generales Municipales contemplen entre sus determinaciones la reserva de un porcentaje mínimo de suelo residencial para atender la demanda de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, evitando la segregación social del espacio urbano y garantizando su cohesión.

2ª.- Adoptar cuanto antes, según lo dispuesto en el art. 40.2 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de Vivienda, las medidas pertinentes para crear reservas de suelo residencial con destino preferente a la construcción de viviendas de protección pública.

3ª.- Establecer, al amparo de lo establecido en el art. 61 de la Ley de Vivienda, líneas concretas de actuación con los colectivos sociales más desfavorecidos que permitan el cumplimiento de las políticas de inclusión y sostenibilidad social, potenciando, entre otras medidas, los convenios con distintas entidades públicas o privadas que supongan una garantía en la consecución del cumplimiento del mandato constitucional.

4ª.- Revisar la normativa de las viviendas de protección pública para propiciar una mayor oferta y diversidad de tipos y tamaños, al objeto de adaptarla a la evolución de la sociedad actual, caracterizada, entre otros factores, por la aparición de nuevas formas de vida en familia y la transformación del modelo familiar tradicional, la disminución del tamaño de los hogares o la mayor movilidad geográfica.

5ª.- Adecuar el Decreto 26/1989, de 27 de febrero, de adjudicación de viviendas de promoción pública de la Generalitat Valenciana, a la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en los concretos puntos que se han expuesto en el apartado de conclusiones de este informe.

Asimismo, valorar, en el baremo de aplicación a las solicitudes de viviendas de promoción pública, la circunstancia de ser víctima de malos tratos con independencia de la duración de los mismos.

6ª.- Reforzar el cumplimiento de la obligación legal de reservar un porcentaje de las viviendas de protección pública de nueva construcción para las personas discapacitadas, facilitándoles, en todo momento, el acceso a una vivienda sin barreras arquitectónicas.

-Recomendaciones dirigidas a la Conselleria de Territorio y Vivienda y a los Ayuntamientos:

7ª.- Incrementar notablemente la promoción autonómica y municipal de viviendas de protección pública, sobre todo, en aquellas localidades más afectadas por las dificultades de acceso al mercado libre de vivienda y con las características más demandadas, garantizándose en su construcción el respeto a la normativa vigente y evitando su desclasificación por incumplimiento.

La importante escasez de viviendas de protección pública -sólo el 6,03% de las viviendas que se construyen en la Comunidad Valenciana son de protección pública- impide y dificulta más allá de lo razonable y aceptable el ejercicio del derecho constitucional de los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna, por lo que resulta de

todo punto necesario que los poderes autonómicos y locales impulsen decididamente la promoción de viviendas de protección pública.

8ª.- Asegurar que en la adjudicación de todas las viviendas protegidas, municipales o autonómicas, se respeten los principios de publicidad, igualdad, transparencia y concurrencia pública, y que la normativa autonómica o municipal reguladora de los procedimientos exija un mínimo común de requisitos sociales y económicos. Las listas de espera podrán ser consultadas en todo momento por los interesados, quienes tendrán derecho a conocer el lugar que ocupan en las mismas.

9ª.- Adoptar las medidas necesarias para que la adjudicación y entrega de las viviendas protegidas se realice cuanto antes, evitando las dilaciones indebidas que repercuten negativamente sobre los ciudadanos.

10ª.- Impedir que las viviendas protegidas se destinen a finalidades diferentes de las que motivaron su construcción y financiación, evitando su desclasificación por incumplimientos en la construcción y dotando a la calificación definitiva de vivienda protegida de una duración indefinida y permanente.

11ª.- Garantizar una adecuada conservación de las viviendas protegidas en condiciones higiénico-sanitarias saludables y dignas para asegurar una buena calidad de vida.

12ª.- Potenciar los servicios de inspección y reaccionar con determinación ante conductas infractoras, como la percepción de sobrepuestos, prima o cantidad en virtud de compraventa o arrendamiento de viviendas protegidas que supere los precios o rentas máximas establecidas legalmente, ejerciendo los derechos de tanteo y retracto cuando sea necesario y conveniente.

- Recomendación dirigida a la Conselleria de Territorio y Vivienda, Ayuntamientos y Diputaciones Provinciales:

13.- Garantizar el acceso a la vivienda de protección pública de los colectivos sociales más desfavorecidos que, por sus especiales circunstancias, precisan de una atención singular: jóvenes, mujeres maltratadas o con cargas familiares, personas mayores, discapacitados, inmigrantes, familias numerosas y con escasos recursos económicos. Estos grupos sociales tienen problemas específicos de renta y de integración social que deben ser atendidos con políticas eficaces de intervención autonómicas y locales.

9.2. Inversión pública en vivienda.

- Recomendación dirigida a la Conselleria de Territorio y Vivienda:

14ª.- Constituir un Registro Público Valenciano de Demandantes de Viviendas de Protección Pública, al objeto de conocer en todo momento el número real, características y necesidades de los solicitantes de vivienda en la Comunidad Valenciana, y garantizar su coordinación con el Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública, de reciente creación.

- Recomendaciones dirigidas a la Conselleria de Territorio y Vivienda, a los Ayuntamientos y a las Diputaciones Provinciales:

15ª.- Mantener e incrementar la inversión pública autonómica, provincial y municipal en ayudas económicas, aumentando progresivamente los créditos presupuestarios destinados a facilitar su acceso, garantizándose, en cualquier caso, el rápido abono de las prestaciones y ayudas reconocidas, así como la unidad de la normativa básica aplicable, para evitar la actual dispersión existente entre reglamentos autonómicos y municipales.

16ª.- Elaborar y aprobar estudios, planes o programas específicos –autonómicos y locales- que aborden, de forma concreta, las particulares necesidades y los problemas de vivienda respecto a cada uno de los colectivos sociales más desfavorecidos: número de personas afectadas, sus características, perfil, necesidades, demandas y recursos.

17ª.- Implantar y mantener Ventanillas Únicas de Vivienda para mejorar la información, tramitación y coordinación de las distintas ayudas ofrecidas por las diferentes Administraciones públicas y como apoyo a la gestión de actuaciones protegidas.

18ª.- Impulsar el diálogo, la negociación y la participación en el diseño, ejecución y seguimiento de la política de vivienda de todos los agentes económicos y sociales implicados.

- Recomendación dirigida a los Ayuntamientos:

19ª.- Aprobar ordenanzas municipales en aplicación de las bonificaciones fiscales previstas en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales para la construcción de viviendas de protección pública en el Impuesto Municipal de Construcciones, Instalaciones y Obras.

9.3. Intervención en el mercado del suelo.

- Recomendaciones dirigidas a la Conselleria de Territorio y Vivienda:

20ª.- Impulsar, conforme a las previsiones del art. 49 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Gobierno Valenciano, el procedimiento de elaboración de un proyecto de ley que potencie la figura de los Patrimonios Municipales del Suelo (PMS) mediante las siguientes medidas:

- Ampliando su ámbito a los bienes de otras Administraciones Públicas y Entidades de Derecho Público que sean clasificados por el planeamiento urbanístico como suelo urbano o urbanizable. Hablaríamos entonces de “patrimonios públicos del suelo”.

- Detallar y acotar legalmente las interpretaciones que se deban hacer del concepto jurídico indeterminado “otros fines/ usos de interés general/social”, restringiéndolas de tal manera que quede garantizado, en todo caso, el destino básico y fundamental de los bienes integrantes de los Patrimonios Públicos del Suelo: la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

- Contemplar el concurso como único sistema de enajenación de los bienes inmuebles integrantes de los Patrimonios Públicos de Suelo.

21ª.- Promover el cumplimiento del deber legal que tienen los Ayuntamientos de destinar los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo a la construcción de viviendas de protección pública.

22ª.- Garantizar que un determinado porcentaje de los ingresos que obtienen los Ayuntamientos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico, queden afectos legalmente a la promoción de viviendas de protección pública.

- Recomendación dirigida a los Ayuntamientos:

23ª.- Respetar la obligación municipal de consignar cada año en los presupuestos una cantidad equivalente al 5% de los recursos ordinarios destinada a la conservación y ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo, en especial, a la construcción de viviendas de protección pública.

9.4. Impulso del alquiler de viviendas.

- Recomendación dirigida a la Conselleria de Territorio y Vivienda:

24ª.- Aprobar, cuanto antes, el reglamento autonómico regulador de los requisitos para acceder a la Bolsa de Viviendas vacías existentes en el mercado, fijando las características de las viviendas que se podrán alquilar a través de la Red Valenciana de Infovivienda Solidaria, así como los requisitos que deban cumplir los propietarios e inquilinos de las mismas, garantizando su publicación y pública difusión para su general conocimiento.

- Recomendaciones dirigidas a la Conselleria de Territorio y Vivienda y a los Ayuntamientos:

25ª.- Aumentar considerablemente la promoción directa por parte de las Administraciones públicas de viviendas destinadas al alquiler, así como el número de viviendas de titularidad pública, municipal o autonómica, cuya finalidad sea afrontar situaciones de especial necesidad y emergencia.

26ª.- Impulsar programas de rehabilitación de viviendas para su destino a alquiler en los centros urbanos y en los barrios periféricos, que vayan acompañados de medidas activas dirigidas a garantizar un entorno adecuado.

- Recomendaciones dirigidas a los Ayuntamientos:

27ª.- Interesar ayudas a la Conselleria de Territorio y Vivienda para la adquisición de viviendas libres con la finalidad de destinarlas a su arrendamiento.

28ª.- Solicitar a la Conselleria de Territorio y Vivienda el reconocimiento oficial de la condición de agente colaborador de la Red Valenciana de Infovivienda Solidaria.

29ª.- Valorar la aplicación de bonificaciones fiscales en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles para los propietarios de viviendas vacías que las alquilen.

- Recomendación dirigida a la Conselleria de Territorio y Vivienda, a los Ayuntamientos y a las Diputaciones:

30ª.- Incrementar las ayudas públicas para fomentar el alquiler de viviendas, al objeto de favorecer su acceso por los colectivos con menores rentas y necesidades especiales y contribuir a movilizar el parque de viviendas vacías y propiciar un uso más eficiente de los recursos naturales y económicos.

10.- BREVE RESEÑA DE RESOLUCIONES DEL SÍNDIC

A continuación expondremos sucintamente un extracto resumido del contenido de las principales resoluciones dictadas por el Síndic de Greuges en materia de vivienda durante los dos últimos años:

- Queja nº. 030271. Conselleria de Territorio y Vivienda. Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos.

La autora de la queja manifestaba su disconformidad con la resolución emitida por el Gerente de la Oficina RIVA, de fecha 28 de noviembre de 2002 –confirmada en alzada por el Ilmo. Director General de Arquitectura y Vivienda el 27 de marzo de 2003-, por la que se deniega la solicitud de calificación provisional de rehabilitación del inmueble sito en la calle Torno de Hospital de Valencia.

La Conselleria aceptó nuestra recomendación en el sentido de que se revocara la resolución denegatoria de la calificación provisional de rehabilitación del inmueble solicitada por la autora de la queja (art. 105 Ley 30/1992), puesto que, por un lado, podría haberse producido su estimación por silencio administrativo positivo y, por otro, se habría aplicado como fundamento de la denegación lo proyectado en una disposición de carácter general –modificación del PEPRI, plan especial de naturaleza reglamentaria- que todavía no había entrado en vigor, ya que no había sido aprobada definitivamente ni publicada en el boletín oficial correspondiente.

- Queja nº. 030311. Conselleria de Territorio y Vivienda. Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos.

El objeto de la queja planteada estaba constituido por la pretensión consistente en obtener la revocación de la Resolución de fecha 18 de diciembre de 2002, dictada por el Jefe de los Servicios Territoriales de Arquitectura y Vivienda de Valencia, en la que se reconoce un subsidio reforzado del 20% durante 3 años, y uno básico del 10% en 7 años, ya que, sin seguir el procedimiento legalmente establecido, se había dejado sin efecto la anterior resolución más favorable para el interesado, dictada por el mismo órgano 6 meses antes, esto es, el 27 de junio de 2002, en la que se declaró el derecho a un subsidio reforzado del 30% , durante 3 años, y básico, del 15%, en 12 años.

La cuestión quedaba centrada en determinar si la Administración puede limitar, de plano, un derecho que previamente ha sido reconocido expresamente por ella o, por el contrario, debe cumplir los trámites fijados específicamente por la Ley en garantía de los derechos de los ciudadanos.

Recomendamos a la Conselleria que acordara la revocación de la Resolución de 18 de diciembre de 2002 por la que se reducía la cuantía de la ayuda inicialmente reconocida en la Resolución de 27 de junio de 2002, ya que habría sido dictada sin seguir el procedimiento legalmente establecido e incurriría, por tanto, en causa de nulidad de pleno derecho.

Ante la no aceptación de nuestra recomendación, le remitimos escrito a la Conselleria indicándole que no había rebatido lo más mínimo la doctrina legal existente en la materia en cuanto a los seis requisitos que exigen los Tribunales de Justicia para apreciar el error de hecho y que, en este caso, no concurrían en su totalidad. De hecho, no se remitió ningún informe jurídico que desvirtuara eficazmente todos y cada unos de los argumentos jurídicos de nuestra recomendación.

- Queja nº. 030662. Ayuntamiento de Valencia.

La autora de la queja interesaba la reparación y subsanación de los defectos constructivos existentes en su vivienda de renta libre, sita en Valencia, y adquirida mediante escritura de compraventa de fecha 15 de marzo de 2002, ya que, pese a la existencia de aquéllos, el Ayuntamiento otorgó indebidamente el 7 de marzo de 2002 la correspondiente cédula de habitabilidad.

Las deficiencias constructivas denunciadas consistían en que los humos, gases y olores de la campana extractora de la cocina no son expulsados al exterior de la vivienda, sino al interior de un lavadero cerrado por láminas que impiden la salida del humo y que, al no contar la vivienda con otro espacio hábil para ello, tampoco puede ser utilizado para tender la ropa.

Le recomendamos al Ayuntamiento de Valencia que, previos los trámites oportunos, estimara su responsabilidad patrimonial por conceder indebidamente una cédula de habitabilidad a una vivienda que no reúne las condiciones exigibles para obtenerla, disponiendo la reparación de los defectos constructivos de que adolece e indemnizando los daños y perjuicios causados a su propietaria.

El Ayuntamiento justificó la no aceptación de nuestra recomendación en dos motivos, a saber: el informe favorable emitido por el Arquitecto Municipal en fecha 3 de febrero de 2002 y el cumplimiento de las condiciones de las licencias concedidas, y la falta de presentación de la reclamación de responsabilidad patrimonial por la perjudicada en el plazo legalmente establecido para ello.

No obstante, esta Institución consideró que ambos motivos no desvirtuaban los fundamentos de nuestra resolución: por un lado, ni en el referido informe del arquitecto municipal ni en las condiciones de las licencias concedidas, se afirma que la vivienda cumpla con las condiciones exigidas por las normas de habitabilidad, diseño y calidad de las viviendas (Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, y arts. 2.6 y 2.9 de la Orden de 22 de abril de 1991) y, por otro lado, no resulta ineludible que el perjudicado interponga la reclamación de responsabilidad patrimonial, ya que la propia Administración puede, de oficio, apreciar su responsabilidad (el art. 142.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, dispone que “los procedimientos de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas se iniciarán de oficio o por reclamación de los interesados.”).

- Queja nº. 030734. Conselleria de Territorio y Vivienda. Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos.

El propietario de una vivienda denunciaba que, desde la fecha en la que se le notificó la iniciación del procedimiento sancionador contra la empresa que construyó su vivienda por la deficiente insonorización del aparato elevador del edificio, no había recibido noticia alguna.

Se aceptó nuestra recomendación consistente en que, tras valorar el informe redactado por los técnicos municipales en el que se asevera que los ruidos provocados por el ascensor superan el límite máximo de sonoridad permitido, se ordene a la empresa constructora, con independencia de las sanciones que se puedan imponer, la pronta ejecución de las obras necesarias para eliminar o insonorizar los ruidos generados por el aparato elevador del edificio.

- Queja nº. 030656. Conselleria de Territorio y Vivienda. Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos.

El autor de la queja manifestaba su voluntad de amortizar anticipadamente el préstamo hipotecario constituido a favor de la Generalitat Valenciana y que grava la vivienda de protección oficial que le fue adjudicada en la calle Sogueros del Barrio de Carmen de Valencia.

Le recomendamos a la Conselleria que acelerase lo máximo posible la aplicación de las medidas adoptadas para garantizar y hacer efectivo el derecho de amortización

anticipada del préstamo hipotecario como paso previo a la posterior enajenación de las viviendas de protección oficial.

La Conselleria justificó la no aceptación de nuestra recomendación al entender que “las viviendas adquiridas al amparo del Convenio firmado con el Ayuntamiento de Valencia, se encuentran reguladas conforme a lo estipulado en el mismo, por lo que no sería de aplicación el plazo de 5 años regulado en el Real Decreto 3148/1978, de 18 de noviembre, sino las cláusulas del Convenio, que no recogen esta posibilidad al regular las pautas de comportamiento de las Administraciones implicadas. El supuesto que recoge el artículo 54 del citado Real Decreto se refiere a la situación en que se encuentra un particular que adquiere una vivienda de protección pública de un promotor privado, y no a las situaciones jurídicas nacidas al amparo de lo establecido en el Convenio”.

No obstante, esta Institución consideró que el motivo opuesto por la Conselleria no desvirtuaba el fundamento de nuestra recomendación, ya que la amortización anticipada del préstamo hipotecario resultaría posible con independencia de que nada se indique expresamente en el Convenio suscrito en su día entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia, toda vez que dicho convenio se encuentra sujeto al cumplimiento de lo dispuesto en el art. 54 del repetido RD 3148/1978.

En este sentido, si bien es cierto que el art. 6 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, reconoce la posibilidad de celebrar convenios de colaboración interadministrativos, no lo es menos que dichos pactos, acuerdos o convenios no pueden vulnerar el Ordenamiento Jurídico, dejando de aplicar o desplazando los preceptos legales y reglamentarios de obligatoria observancia, como el art. 54 del RD 3148/1978.

De sostenerse la opinión mantenida por la Conselleria, bastaría con que las Administraciones Públicas decidieran conveniarse para sustraerse a la aplicación de las obligaciones legales que le son exigibles y evitar el reconocimiento de los derechos que contemplan las disposiciones legales o reglamentarias en garantía de la posición jurídica de los ciudadanos.

Se recordaba que tanto el art. 88 de la mencionada Ley 30/1992 como el art. 4 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RDL 2/2000, de 16 de junio), condicionan la posibilidad de suscribir acuerdos, pactos o convenios por parte de las Administraciones Públicas a que éstos no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración.

En definitiva, se consideró que el acuerdo suscrito entre la Conselleria y el Ayuntamiento de Valencia no podía vaciar de contenido y dejar inaplicado el derecho reconocido por el art. 54 del RD 3148/1978, puesto que estamos ante una norma reglamentaria estatal, existente al momento de suscribirse el convenio, y que no ha sido derogada.

- Queja 040827. Conselleria de Territorio y Vivienda. Instituto Valenciano de la Vivienda, S.A.

El autor de la queja nos denunciaba los diversos desperfectos existentes en su vivienda de protección pública -grietas en suelo y paredes, desnivel y descompensación de las puertas, daños en muebles de cocina, etc.- que no habían sido todavía reparados.

La Conselleria se comprometió, a la mayor brevedad, a realizar las obras necesarias en la vivienda del interesado para su acondicionamiento y corrección de las deficiencias constructivas constatadas.

- Queja 041012. Conselleria de Territorio y Vivienda. Instituto Valenciano de la Vivienda, S.A.

El interesado nos manifestaba su deseo de abonar la totalidad de las cantidades adeudadas que derivaban del contrato de compraventa de una vivienda de protección oficial suscrito con el Instituto Valenciano de la Vivienda, S.A., al objeto de dejar sin efecto la resolución del contrato y el consiguiente desahucio.

Esta Institución es consciente de la importancia que tiene la adecuada y puntual satisfacción de las obligaciones de pago asumidas por el adjudicatario de una vivienda de protección pública, cuyo incumplimiento habilita a la Administración para resolver el contrato y acudir al desahucio de la vivienda, y ello, para evitar la situación injusta y el agravio comparativo que se produce en relación con los adjudicatarios que sí cumplen puntualmente con sus obligaciones de pago y con las numerosas familias que siguen en lista de espera para poder acceder a una vivienda de protección oficial mientras ésta se encuentra ocupada indebidamente por quien incumple con sus obligaciones de pago.

Con ser injusta esta situación, tampoco se puede perder de vista que la ejecución del desahucio puede dejar en la calle a una familia y a los hijos menores componentes de la misma, sin que del informe remitido por la Conselleria se hubiera podido deducir que se haya previsto una solución, siquiera temporal, para evitar el problema de falta de vivienda.

La Conselleria aceptó nuestra recomendación de que se acordara la suspensión del procedimiento de desahucio condicionada al pago de los recibos pendientes y a la liquidación de la deuda contraída por el adjudicatario de la vivienda.

En el mismo sentido, se dictaron varias resoluciones durante el año 2004 como consecuencia de los procesos de regularización de viviendas iniciados por el Instituto Valenciano de la Vivienda, SA.

- Queja nº. 040930. Conselleria de Territorio y Vivienda. Instituto Valenciano de la Vivienda, SA.

El afectado nos exponía su disconformidad con la denegación de la subrogación de la vivienda solicitada, ya que, a su juicio, consideraba que cumplía con todos los requisitos

exigidos legalmente y que tenía intención de abonar los importes derivados del contrato de alquiler.

Si bien era cierto que el autor de la queja no solicitó en el plazo de legal de 3 años la subrogación, no lo era menos que, según nos decía, durante 12 años, había estado pagando puntualmente el alquiler en la creencia y confianza legítima de que la situación era correcta y que, por ello, la Conselleria fue aceptando el pago durante todo ese largo periodo de tiempo.

La Conselleria no aceptó nuestra recomendación en punto a que acordase la suspensión del procedimiento de desahucio mientras se estudiaba la posibilidad de regularizar la situación de los ocupantes de la vivienda y, en caso de imposibilidad, examinara, de forma específica y coordinada con los servicios sociales municipales, una solución para el problema de falta de vivienda del autor de la queja y su familia.

- Queja nº. 040939. Conselleria de Territorio y Vivienda. Instituto Valenciano de la Vivienda, SA.

La autora de este expediente de queja nos decía que su familia estaba ocupando en precario una vivienda de protección oficial en Alicante y que había solicitado reiteradamente la adjudicación de la misma sin éxito hasta el momento. Nos indicaba su interés en permanecer con su marido y sus dos hijas enfermas en una vivienda que pudiera mantener atendiendo a sus precarias condiciones económicas.

Nuestra recomendación a la Conselleria consistía en que suspendiera el ejercicio de la potestad de desahucio administrativo de los ocupantes de la vivienda mientras se ponderaba, conjuntamente con los servicios sociales municipales y autonómicos, la posibilidad de ofrecerles otra vivienda más económica o las ayudas a las que puedan tener derecho por carecer de ingresos, haciendo todo lo posible para evitar que la autora de la queja y sus hijas se queden sin vivienda donde alojarse.

Ante la no aceptación de nuestra recomendación, dirigimos escrito a la Conselleria en el que le significábamos que, en cuanto a los contactos mantenidos con los servicios sociales del Ayuntamiento de Alicante para tratar de solucionar el problema de falta de vivienda de los afectados, se nos indicaba que sólo se había hecho una llamada telefónica al Centro Social nº 3, sin detallar el seguimiento que se había realizado respecto al cumplimiento efectivo de lo comunicado al Ayuntamiento ni del resultado producido. Tampoco se especificaba actuación alguna realizada con los servicios sociales autonómicos, quienes, junto con los municipales, también ostentan competencias en esta materia.

- Queja nº. 041115. Conselleria de Territorio y Vivienda. Instituto Valenciano de la Vivienda, SA.

La ciudadana autora de la queja nos manifestaba que había comprado una vivienda de protección oficial del Instituto Valenciano de la Vivienda, pero que, dadas las elevadas cantidades que tenía que satisfacer, solicitó una vivienda en arrendamiento.

La Conselleria aceptó nuestra recomendación de que valorara y estimara el escrito de alegaciones formulado por la ciudadana respecto del pliego de cargos elaborado en el expediente de desahucio y se le facilitara una vivienda en arrendamiento.

- Queja nº. 041412. Conselleria de Territorio y Vivienda. Instituto Valenciano de la Vivienda, SA. Conselleria de Bienestar Social.

La interesada nos indicaba que había firmado un contrato de compraventa de una vivienda protegida con el Instituto Valenciano de Vivienda y que estaba afectada por una importante minusvalía del 65% que le impedía subir las numerosas escaleras para acceder a su vivienda. Por ello, solicitaba la adjudicación de una vivienda más accesible en planta baja o que no tuviera que subir escaleras.

Ambas Consellerias aceptaron nuestra recomendación consistente en que, de forma coordinada y dentro de su respectivo ámbito competencial, desarrollaran las actuaciones necesarias para garantizar, cuanto antes, el disfrute de una vivienda que sea accesible para la autora de la queja teniendo en cuenta su importante grado de discapacidad.

- Queja nº. 042049. Conselleria de Territorio y Vivienda. Instituto Valenciano de la Vivienda, S.A. Ayuntamiento de Alicante.

Se denunciaba que en una vivienda de protección oficial de promoción pública de Alicante, que estaba ocupando en régimen de acceso a la propiedad, se estaban produciendo desprendimientos de elementos de la fachada a la calle, sin que el Instituto Valenciano de la Vivienda hiciera nada para evitarlo.

Se aceptaron las siguientes recomendaciones:

1.- A la Consellería de Territorio y Vivienda y al Ayuntamiento de Alicante que elaborasen informes técnicos a la mayor brevedad sobre el estado de conservación del grupo de viviendas, especialmente de sus elementos comunes de fachada y accesos.

2.- A la Conselleria de Territorio y Vivienda, en su condición de propietaria de algunas viviendas en el grupo, le recomendamos que influyera en la Comunidad de Propietarios para que se acometieran las medidas correspondientes en los elementos comunes de fachada, asumiendo la responsabilidad que le pudiera corresponder.

3.- Sugerimos al Ayuntamiento que dictase orden de conservación frente a la Comunidad de Propietarios, con el objeto de que se procediera a la reparación de la fachada, aplicando en caso de incumplimiento el régimen de multas coercitivas y la ejecución subsidiaria, adoptando en caso de riesgo inminente de desprendimientos las medidas cautelares que procediesen para evitar daños.

4.- Se recomendaba a ambas Administraciones que actuasen de manera coordinada en el ejercicio de sus respectivas potestades públicas, con el objeto de facilitar la rehabilitación integral del grupo de viviendas en cuestión, accesos y urbanización, mediante las ayudas públicas que procedieran, con el objeto de mejorar la habitabilidad de las mismas garantizando el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

- Queja nº. 042023. Investigación iniciada de oficio. Conselleria de Territorio y Vivienda. Instituto Valenciano de la Vivienda, SA.

Esta Institución acordó iniciar, mediante resolución de fecha 23 de noviembre de 2004, una investigación de oficio para esclarecer los hechos denunciados por los vecinos del Barrio La Esperanza-Virgen de los Desamparados de Valencia, quienes criticaban el retraso del Instituto Valenciano de la Vivienda en acometer la reparación de las numerosas viviendas afectadas por aluminosis. Al parecer, los vecinos afirmaban que “hace doce años que se hicieron las primeras catas en las viviendas y todavía no se ha reformado ninguna”.

La Conselleria aceptó nuestra recomendación en el sentido de que se iniciaran, cuanto antes, los trabajos para conseguir la pronta rehabilitación de las viviendas de promoción pública afectadas por aluminosis del Barrio de La Esperanza-Virgen de los Desamparados de Valencia.

- Queja nº. 041290. Conselleria de Territorio y Vivienda. Instituto Valenciano de la Vivienda, SA.

Se denunciaba que se había solicitado reiteradamente ante el Instituto Valenciano de la Vivienda, S.A. la reparación de los defectos constructivos de 35 viviendas de protección pública en Pinoso (Alicante), sin que la totalidad de los mismos todavía hubiesen sido corregidos y subsanados.

Nuestra recomendación de que, lo antes posible, se dispusiera la total reparación de los vicios o defectos que tuvieran su origen en la construcción de las 35 viviendas de protección oficial que fueron vendidas por el Instituto Valenciano de la Vivienda –no los desperfectos generados por el uso normal y cotidiano de la vivienda- fue aceptada por la Conselleria.

11.- DATOS ESTADÍSTICOS Y GRÁFICOS DE INTERÉS

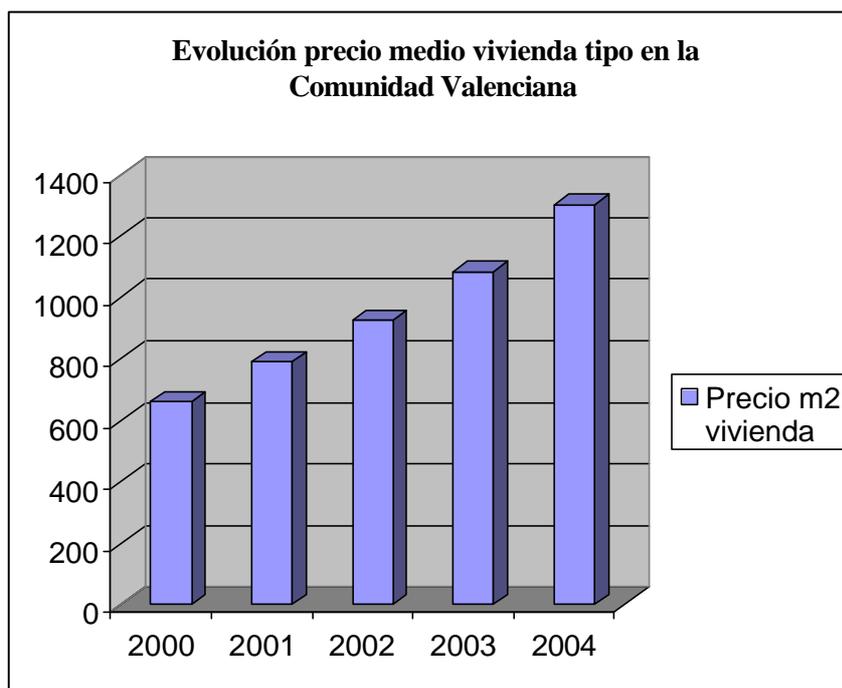
11.1. Precio medio de la vivienda

Entre las distintas fuentes de información sobre los precios de la vivienda, hemos escogido las estadísticas del Ministerio de Vivienda, sobre precios de la vivienda libre, base 2000, realizado a partir de los valores de tasación.

La tendencia alcista de los precios de la vivienda que viene registrándose desde 1997, se acelera de forma importante a partir del año 2000 con incrementos anuales cercanos al 20% en la Comunidad Valenciana y con mayor intensidad que en el resto de España.

AÑO	España		Comunidad Valenciana	
	Precio m²	Variación	Precio m²	Variación
2000	907,20		659,40	
2001	1.020,61	12,5	790,16	19,8
2002	1.190,79	16,7	924,19	17,0
2003	1.399,62	17,5	1.085,18	17,4
2004	1.641,91	17,3	1.304,07	20,2

Nota: los datos anuales son la media de los 4 trimestres de cada año.



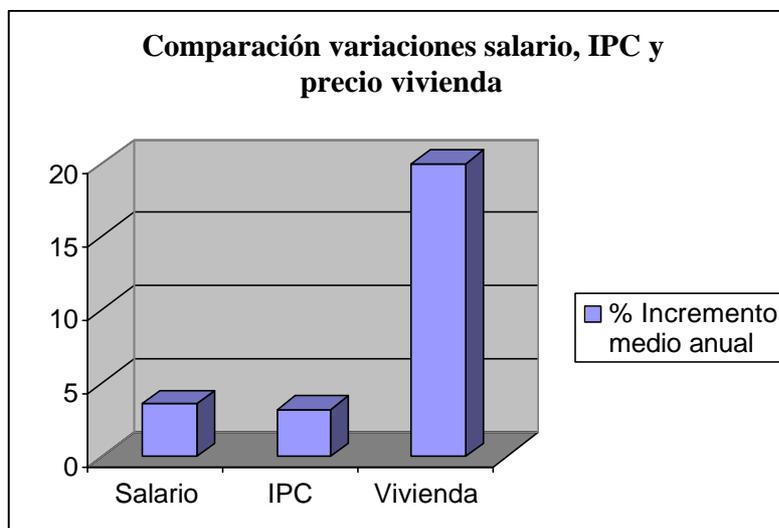
11.2. Evolución Índice de Precios al Consumo (IPC) y los salarios en la Comunidad Valenciana durante el periodo 2001-2004.

A pesar de la evolución favorable de los tipos de interés y el mantenimiento de la renta familiar anual disponible, los índices de accesibilidad a la vivienda en la Comunidad Valenciana han quedado muy afectados como consecuencia de la notable subida de los precios de la vivienda.

El incremento medio anual del salario ha sido del 3,6% y del 3,2% en el IPC, mientras que la subida media anual de la vivienda ha sido, ni más ni menos, que del 20%.

AÑO	IPC % anual	Salarios % anual
2001	2,71	4,93
2002	4,00	2,02
2003	2,60	4,46
2004	3,23	2,38

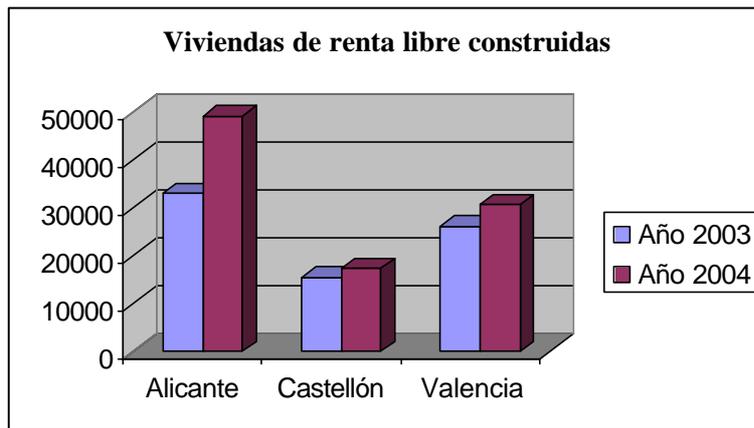
Nota: los datos anuales son la media de los 4 trimestres de cada año.



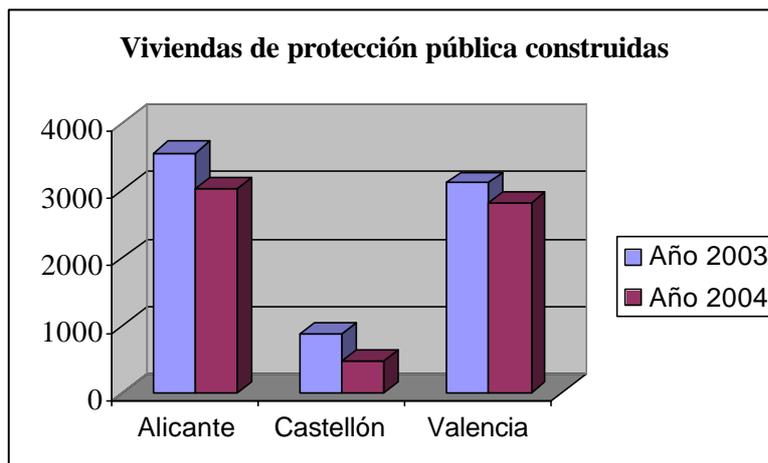
11.3. Análisis comparativo entre la construcción de vivienda libre y protegida.

Según los datos facilitados por el Consejo Superior del Colegio de Arquitectos de España –“Informe conyuntura diciembre 2004”-, durante el año 2004, las viviendas libres crecieron en España y en la Comunidad Valenciana un 12,32% y un 30,10% respectivamente, mientras que los visados de vivienda protegida han disminuido con la misma intensidad, un 9,49% en España y un 16,31 en la Comunidad Valenciana.

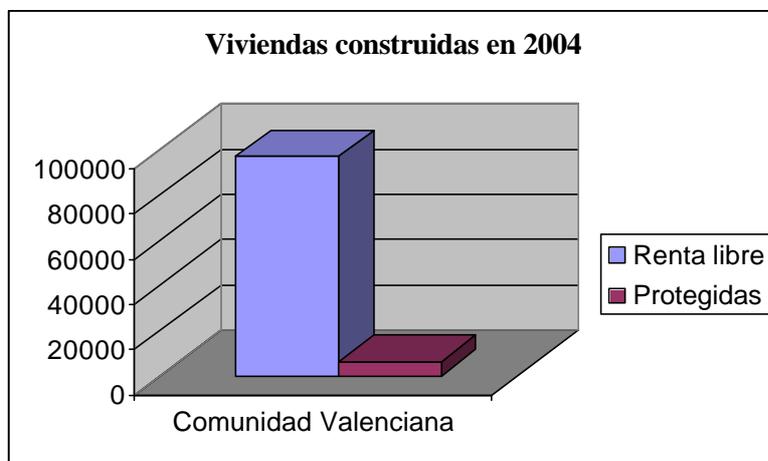
Ámbito	Vivienda	Libre	%	Vivienda	Protegida	%
	2003	2004		2003	2004	
Alicante	33.041	49.118	48,66	3.559	3.023	-15,06
Castellón	15.458	17.418	12,68	868	474	-45,39
Valencia	26.138	30.568	16,95	3.110	2.811	-9,61
Com.Valenciana	74.637	97.104	30,10	7.537	6.308	-16,31
España	626.433	703.636	12,32	63.869	57.807	-9,49



Destacamos, respecto al año 2003, el incremento de visados de vivienda libre en la provincia de Alicante, casi un 50%, y el acusado descenso de los visados para la vivienda protegida en la provincia de Castellón, un 45%.



También sorprende el resultado comparativo de las viviendas construidas en la Comunidad Valencia en 2004: un total de 97.104 de renta libre por sólo 6.308 de protección pública.



Es muy relevante el vertiginoso descenso de la construcción de vivienda protegida frente a la vivienda libre. En la Comunidad Valenciana sólo un 6,10% de las viviendas construidas son de protección pública: Alicante (5,80%), Castellón (2,65%) y Valencia (8,42%).

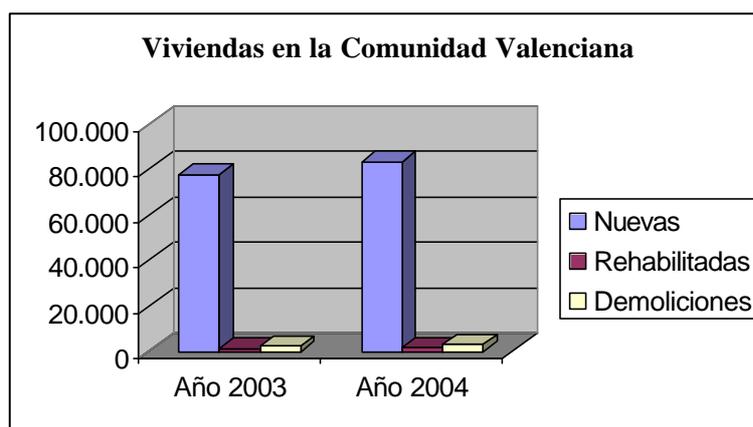
% sobre total de viviendas	Vivienda Libre		Vivienda Protegida	
	2003	2004	2003	2004
Alicante	90,28	94,20	9,72	5,80
Castellón	94,68	97,35	5,32	2,65
Valencia	89,37	91,58	10,63	8,42
Com.Valenciana	90,83	93,90	9,17	6,10

11.4. Indicadores de la actividad de la construcción y la vivienda.

Analizando otros datos manejados por la Conselleria de Territorio y Vivienda en su informe de junio de 2005 “La actividad económica y el subsector vivienda en el año 2004”, no resulta probable una moderación del ritmo de crecimiento de la construcción, al menos, a corto plazo, al mantenerse los principales elementos de impulso de la demanda de la vivienda, entre los que se encuentran los bajos tipos de interés hipotecario y la estabilidad en la creación de empleo.

Indicador	Variable	España			Comunidad Valenciana		
		2003	2004	%	2003	2004	%
Consumo cemento	Toneladas	46.236.765	48.112.786	4,06	6.469.188	6.700.285	3,57
Colegio de Arquitectos	Viviendas libres	626.433	703.636	12,32	74.637	97.104	30,10
	Viviendas protegidas	63.869	57.807	-9,49	7.537	6.308	-
Colegio de aparejadores	Viviendas nuevas	636.332	692.813	8,88	100.097	98.176	-1,92
	Ampliación y/o reforma	53.874	52.607	-2,35	5.892	5.966	1,26
	Total visados inicio	690.206	745.420	8,00	105.989	104.142	-1,74
	Certif. Final de obra	457.194	496.039	8,50	61.998	72.853	17,51
Licencias de obra mayor Ayuntamiento	Viviendas nuevas	469.327	540.368	15,14	77.572	83.120	7,15
	Viviendas rehabilitadas	17.365	20.994	20,90	1.469	1.601	8,99
	Demoliciones	17.841	22.057	23,61	2.336	2.888	23,63
Hipotecas	Viviendas	989.439	1.108.235	12,01	139.146	155.910	12,05
	Importes (miles de euros)	96.175.561	122.156.005	27,01	11.126.261	14.410.744	29,52

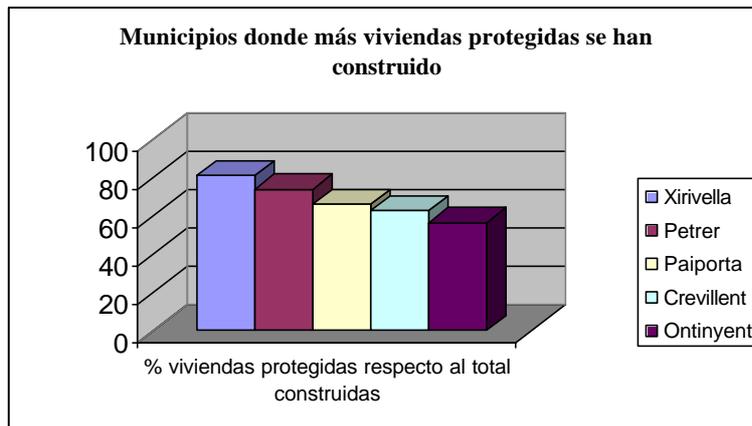
Estas cifras reflejan el ritmo frenético de la actividad constructiva en el sector inmobiliario tanto en el conjunto de España como en la Comunidad Valenciana.



Resulta significativo el escaso número de viviendas que se rehabilitan en la Comunidad Valenciana, muy inferior a las viviendas de nueva construcción. También las demoliciones son superiores a las rehabilitaciones.

11.5. Municipios donde se han construido más viviendas de protección pública que libres en los últimos 3 años.

Los porcentajes de viviendas de protección pública respecto al total de las viviendas construidas son los siguientes: Xirivella (81,6%), Petrer (74,1%), Paiporta (66,4%), Crevillent (63%), Ontinyent (56,8%).



11.6. Municipios donde menos viviendas de protección pública se han construido en los últimos 3 años.

Las localidades son las siguientes: Alaquàs (0%), Cullera (0%), Mislata (0%), Vila-real (0,87%), Santa Pola (1,09%), Benicarló (2,56%), Quart de Poblet (5,10%), Onda (5,42%), Gandía (5,79%), Sueca (6,38%), Vall d'Uixò (6,74%).

