



# BOLETÍN OFICIAL DE LAS **CORTES DE ARAGÓN**

---

Número 181  
Año XXXIX  
Legislatura X  
16 de diciembre de 2021

## **Sumario**

10. JUSTICIA DE ARAGÓN  
10.2. INFORMES ESPECIALES

Informe especial del Justicia de Aragón sobre  
Vivienda Social en Aragón . . . . . 12566



## 10. JUSTICIA DE ARAGÓN

### 10.2. INFORMES ESPECIALES

#### **Informe especial del Justicia de Aragón sobre Vivienda Social en Aragón.**

PRESIDENCIA DE LAS CORTES DE ARAGÓN

La Mesa de las Cortes de Aragón, en sesión celebrada el día 30 de noviembre de 2021, ha conocido el Informe especial presentado por el Justicia de Aragón sobre Vivienda Social en Aragón.

De conformidad con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Justicia de Aragón, ha ordenado su publicación en el Boletín Oficial de las Cortes de Aragón.

Zaragoza, 30 de noviembre de 2020.

El Presidente de las Cortes  
JAVIER SADA BELTRÁN

#### **Informe especial del Justicia de Aragón sobre Vivienda Social en Aragón**

#### **PRESENTACIÓN DEL JUSTICIA**

Uno de los instrumentos que tradicionalmente ha venido utilizando el Justiciazo para el cumplimiento de las misiones que estatutaria y legalmente tiene atribuidas es la realización de informes especiales sobre materias concretas, que en contraposición a la actuación puntual y casuística que se da en la tramitación y resolución de expedientes de queja, sirven para un análisis sosegado y generalista, con un fin propositivo tendente a aportar un diagnóstico sobre ámbitos determinados, y así lograr la mejora en las actuaciones que las distintas administraciones pueden tener para con los ciudadanos.

En este caso el equipo del Justicia de Aragón ha acometido durante el año 2021, con las dificultades que la pandemia ha seguido poniéndonos a todos, el que hemos denominado "Informe Especial sobre Vivienda Social en Aragón", en el que con la colaboración de las distintas Administraciones públicas con competencias en la materia, y un gran número de entidades sociales, que diariamente trabajan con los colectivos que requieren de dicho recurso social, se ha pretendido la indicada labor de diagnóstico de la situación de este instrumento de integración de aquellas personas y familias en especial situación de vulnerabilidad, buscando en primer lugar la coordinación de los organismos públicos y las asociaciones privadas de diversa índole, y las de unos y otras entre si, habiéndose demostrado que en muchos casos falta esa puesta en común de instrumentos y experiencias.

Hemos podido comprobar que en muchas ocasiones las distintas administraciones, y aún las entidades del sector, actúan sin una real coordinación lo que lleva en algunos casos a una deficiente gestión de los recursos disponibles. En este sentido las mesas de trabajo que se han desarrollado en la elaboración del presente trabajo, y su posibilidad de continuación de futuro pueden constituir un buen instrumento. La simple posibilidad de haber logrado el contacto entre los múltiples agentes que día a día intervienen en esa difícil labor de conseguir que aquellos más desfavorecidos, en lo que hoy se conoce como "situación de vulnerabilidad habitacional", y con ello el traslado entre unos y otros de sus experiencias y logros, pero también errores y fracasos, bastaría para dar por bueno el trabajo acometido, poniéndose de manifiesto una vez más que se trabaja mucho y por muchos, pero que la falta de comunicación impide una cada vez más necesaria economía de medios, con eficiencia y eficacia.

El trabajo realizado a lo largo de estos meses se plasma en este informe y sus anexos, y con él desde el Justicia de Aragón se quiere trasladar a los poderes ejecutivo y legislativo aragoneses un instrumento más de trabajo cuando se afronta una nueva regulación de un ámbito tan poliédrico y complejo como es la vivienda, en el que la denominada "vivienda social" cada día asume una mayor importancia para conseguir el cumplimiento de ese principio rector recogido en el artículo 47 de la Carta Magna española, que es el derecho de todos los españoles a una vivienda digna y adecuada, y que en el Estatuto de Autonomía de Aragón de 2007, de nuevo como un principio rector, se plasma en su artículo 27, cuando se establece que: "Los poderes públicos de la Comunidad Autó-

*noma promoverán, de forma efectiva, el ejercicio del derecho a una vivienda digna, facilitando el acceso a ésta en régimen de propiedad o alquiler, mediante la utilización rAcional del suelo y la promoción de vivienda pública y protegida, prestando espècial atención a los jvenes y colectivos más necesitados”.*

Igualmente se concluye en este informe indicando la necesidad de un inventario de los recursos reales existentes en esta materia en Aragón, que a fecha de este informe no se tiene, y la adopción de mecanismos, en el uso de la denominada “Bolsa de Vivienda Social”, para que esta no se vea abocada, por la necesidad de reservar viviendas en su cumplimiento del convenio de vulnerabilidad habitacional suscrito entre el Gobierno de Aragón, el Consejo General del Poder Judicial y la Federación de Aragonesa de Municipios Comarcas y Provincias, a colapsar los recurso o producir situaciones de enquistamiento en cuanto a determinadas unidades familiares.

Pero desde el Justiciazgo también debemos instar al conjunto de la sociedad para que asuma la necesidad, ante la insuficiencia del deseable parque público de vivienda, de poner a disposición del sistema aquellas viviendas sin uso, en especial las pertenecientes a grandes tenedores.

No puedo sino aprovechar esta presentación para agradecer a todas las personas que han ayudado al equipo del Justiciazgo en la realización de este trabajo, tanto autoridades, como técnicos públicos y personal de las entidades privadas y sin cuyas aportaciones hubiera sido imposible poder concluir el proyecto inicial.

El estudio de lo que en las siguientes páginas se expone, la toma en consideración de los datos, pero también de las actuaciones y experiencias reflejadas, sintetizadas en las conclusiones finales y las propuestas de este informe que desde el Justiciazgo se trasladan, sin duda podrán servir a quien tiene las facultades y capacidad de tomar decisiones en esta materia, para hacerlo con un mayor criterio y conocimiento de una realidad social que no siempre es conocida en toda su extensión y complejidad.

El Justicia de Aragón  
ÁNGEL DOLADO PÉREZ

## ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN
2. METODOLOGÍA
  - 2.1. Objetivos
  - 2.2. Sistemas de captación de información
  - 2.3. Las mesas de trabajo
3. MARCO JURIDICO
  - 3.1. El derecho universal y constitucional a la vivienda
  - 3.2. La regulación aragonesa
  - 3.3. El marco material y procesal civil
    - 3.3.1. Modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos
    - 3.3.2. Modificaciones introducidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil
  - 3.4. Los desahucios en situaciones de vulnerabilidad
    - 3.4.1. La especial situación durante la pandemia
    - 3.4.2. El convenio colaboración Consejo General del Poder Judicial-Gobierno de Aragón-FAMCP
4. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN
  - 4.1. Instituciones
    - 4.1.1. Comarcas
    - 4.1.2. Ayuntamientos con competencias en servicios sociales
    - 4.1.3. Gobierno de Aragón
  - 4.2. Entidades sociales
    - 4.2.1. Kairós
    - 4.2.2. YMCA
    - 4.2.3. Obra social de la parroquia Nuestra Señora del Carmen (Zaragoza)
    - 4.2.4. Fundación Federico Ozanam
    - 4.2.5. Experiencia en la gestión de la bolsa de alquiler social del Gobierno de Aragón
5. CONCLUSIONES
6. PROPUESTAS
7. BIBLIOGRAFÍA – webgrafía

## **Anexos**

### ANEXO I. INFORMACION REMITIDA POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

- I.- Gobierno de Aragón
- II.- Ayuntamiento de Calatayud
- III.- Ayuntamiento de Teruel
- IV.- Ayuntamiento de Huesca
- V.- Ayuntamiento de Zaragoza – área de servicios sociales
- VI.- Ayuntamiento de Zaragoza – Zaragoza Vivienda
- VII.- Comarcas

### ANEXO II. ENTIDADES SOCIALES

- I.- Kairós
- II.- YMCA
- III.- Obra social de la parroquia Nuestra Señora del Carmen (Zaragoza)
- IV.- Fundación Federico Ozanam

### ANEXO III. PRÁCTICUM DE INVESTIGACIÓN

## 1. INTRODUCCIÓN

Los “Informes especiales del Justicia de Aragón”, que bajo la denominación de “extraordinarios” se encuentran previstos en el artículo 36 de la ley reguladora de la Institución han sido los instrumentos que los distintos justicias han venido utilizando, como complemento de la tramitación ordinaria de las quejas ciudadanas ante ellos presentadas, para establecer su línea de trabajo mediante los cuales se ha procedido a realizar análisis sistemáticos y pausados de determinadas materias o sectores que afectan a los ciudadanos aragoneses, a fin de realizar un diagnóstico de la situación existente, sus posibles causas y, en su caso, trasladar a las autoridades y entidades con responsabilidades en ellas, propuestas que puedan conllevar mejoras reales de cara a la defensa de los derechos y libertades de los ciudadanos.

El acceso a la vivienda, e incluso su mantenimiento tras dicho acceso, es hoy día uno de los problemas sociales de mayor calado, que en periodos de crisis conlleva el desarraigo social de muchos individuos y unidades familiares, que carecen de los medios necesarios no ya para obtener la propiedad de una vivienda, sino ni tan siquiera el alquiler de la misma, en un mercado en expansión y con graves limitaciones para determinadas situaciones o colectivos.

En este ámbito el Justicia Dolado decidió que durante el año 2021 debería acometerse un trabajo sobre la situación en la que se encuentra la “Vivienda Social”, **conceptuando la misma como aquel recurso para unidades familiares en situaciones de vulnerabilidad, de carácter temporal, que formando parte de un itinerario configurado desde los servicios sociales, y con su acompañamiento, debe llegar a permitir el acceso al mercado libre de vivienda de las mismas.**

El propio concepto de “vivienda social” puede dar lugar a equívocos en cuanto a que tipo de “viviendas” conformaban el objeto del presente trabajo. Mucho se ha escrito y trabajado sobre la vivienda como un derecho constitucional, y a lo largo de este trabajo muchas referencias al respecto se harán, por lo que desde un primer momento debía tenerse claro cual iba a ser la definición de las viviendas, y las situaciones de los ciudadanos respecto de ellas, que debían ser objeto del informe, aunque solo fuera en muchos casos para exponerlas en contraposición a otras viviendas y situaciones que no lo sería.

Así, cabe definir por el objeto cual es el tipo de vivienda, o recurso habitacional, que se pretende analizar y determinar con este informe:

— Son objeto: Aquellas viviendas en cesión temporal, para situaciones de vulnerabilidad, que son un instrumento más para normalizar situaciones de exclusión social, requiriendo un proyecto personalizado de inserción, generalmente por motivos de carencia económica, pero también respecto a aquellos colectivos que requieren un especial acompañamiento desde los servicios sociales.

— No son objeto: Viviendas para repoblación y asentamiento en zonas rurales, viviendas accesibles económicamente sin proyecto de intervención (muchas de las medidas adoptadas desde las distintas administraciones vienen referidas a este tipo de viviendas en alquiler, ocasionando en muchos casos confusiones terminológicas con las viviendas sociales en proyectos de inserción), etc.

La diferenciación cualitativa (por su fin) entre las “puras” viviendas sociales y otros tipos de vivienda con perfiles de ayuda pública para acceder a ellas (el también amplio concepto de “vivienda asequible”), lo es también desde un punto de vista cuantitativo, ya que las primeras, como instrumentos de inserción social dentro de un proceso dirigido desde servicios sociales, son muy escasas; las segundas, desde distintas figuras, y pese a no cubrir la demanda existente, son muchísimas más.

Una subcategoría que cabe incluir en el concepto puro de “vivienda social” es la que podríamos denominar como “viviendas especiales” cuya finalidad, si bien es de estar dirigidas a situaciones de vulnerabilidad, y ser un instrumento de inserción social, van dirigidas a colectivos concretos y determinados, y en la mayoría de los casos se establecen con una perspectiva temporal más amplia, e incluso indefinida, y en ocasiones con la necesidad de tutelaje directo.

Por el equipo redactor de este informe, no puede cerrarse esta introducción sin una expresa referencia a la gran acogida, implicación y aportaciones que tanto desde las entidades sociales, como desde las distintas administraciones públicas con competencia en la materia, se ha producido, de lo que es una muestra el desarrollo de las dos mesas de trabajo llevadas a cabo en el mes de septiembre, de las que se deja constancia en esta información, y que por su mera celebración, y lo en ellas tratado y compartido, bastaría para dar por cumplido el objetivo inicial de este informe especial del Justiciazgo.

## **2. METODOLOGÍA**

Acordado por el Justicia la realización del presente informe, se creó en el seno del Justiciazgo un equipo de trabajo que con la coordinación del Lugarteniente, se integró por los asesores de servicios sociales y vivienda de la institución, con el apoyo administrativo de la secretaría de la lugartenencia.

### **2.1. OBJETIVOS**

La definición de objetivos fue la primera cuestión que dicho equipo debió plantearse, acordándose, los siguientes objetivos principales iniciales:

1. Determinación del parque aragonés de vivienda social como un recurso ante la vulnerabilidad habitacional.
2. Análisis de la normativa general aplicable y de la normativa particular establecida por cada administración o entidad gestora de los recursos.
3. Definición de los perfiles de los ciudadanos que requieren este tipo de recurso.
4. Análisis de la realidad aragonesa en la materia.
5. Conclusiones y propuestas.

### **2.2. SISTEMAS DE CAPTACIÓN DE INFORMACIÓN**

En el presente caso el sistema de trabajo utilizado para la captación de información relativa al objeto del informe no comenzó con la tradicional solicitud por escrito de informes a administraciones y entidades del sector, sino que se entiendo que, ante las posibles dificultades respecto a las cuestiones sobre qué se pedía se informase, resultaba procedente mantener diversas reuniones en las que desde el equipo elaborador del informe se trasladase, con carácter previo a dicha solicitud formal de información, y expusiese el objeto del mismo.

Así se han mantenido en sus sedes reuniones con la Dirección General de Vivienda del Gobierno de Aragón, el Ayuntamiento de Zaragoza (tanto con el Consejero de Servicios Sociales como con la gerencia y técnicos de Zaragoza Vivienda), con el Ayuntamiento de Huesca (Concejal de Servicios Sociales), Ayuntamiento de Teruel (Concejales de Patrimonio y Servicios Sociales).

Por otra parte, ahora ya en la sede de esta Institución, se han mantenido reuniones de trabajo con las siguientes entidades sociales: Fundación Federico Ozanam, YMCA, Parroquia Ntra. Sra. Del Carmen y Kairós, Sociedad Cooperativa, como más representativas de las integrantes de la Red Aragonesa de Entidades Sociales que trabajan en materia de vivienda social

Llevadas a cabo estas reuniones, se procedió ahora si, a la solicitud formal de información a las administraciones y entidades que se detallan (según el modelo que se acompaña), habiéndose recibido respuesta de las siguientes administraciones y entidades, cuyo contenido se analiza a lo largo de este trabajo. Definidos y unificados para todas ellas.

**ASUNTO:** Solicitud de información sobre informe especial "Vivienda Social".

Esta Institución ha considerado oportuna la elaboración de un informe especial sobre "Vivienda Social" en nuestra Comunidad Autónoma, que se va a tramitar con el número de referencia arriba expresado, motivado por la gran demanda de acceso a las mismas, y con el fin de dar respuesta a uno de los principales obstáculos que aquejan a los ciudadanos en situación de especial vulnerabilidad, que no pueden acceder sin ayuda a una vivienda digna y adecuada; problema que se está haciendo más visible con la situación de crisis sanitaria y económica que está atravesando nuestro país.

Con el fin conocer más a fondo la realidad de este problema y las previsiones de actuación de la Administración en orden a su resolución o mejora, y al amparo de las facultades otorgadas por el artículo 2.3 de la *Ley 4/1985, de 27 de junio, reguladora del Justicia de Aragón*, hemos resuelto iniciar un expediente de oficio para la elaboración del anteriormente citado informe especial.

En orden a su instrucción, le rogamos nos informe sobre esta cuestión, indicando en particular los siguiente:

- Cuántas viviendas conforman la red de bolsas de viviendas sociales en Aragón.
- Cuáles son los requisitos de acceso a las mismas.
- Cómo se gestionan estas viviendas (directa o indirectamente a través de entidades colaboradoras), remitiendo, de existir, sus normas de acceso
- Cuál es la tipología de dichas viviendas.
- Con carácter general, cuál es el perfil de los usuarios de las mismas.
- Cómo está conformada la lista de espera.

Palacio de Armijo | Don Juan de Aragón, 7 | 50001 Zaragoza  
900 210 210 | [eljusticiadearagon.es](http://eljusticiadearagon.es)

1/2

- Movimientos habidos en los últimos cinco años en cuanto a la ocupación de las mismas.

Rogamos nos indique la persona de contacto directo.

Agradecemos la atención que, estamos seguros, dispensará a este escrito y quedamos a la espera de sus prontas noticias, solicitando nos las remitan por correo postal o a la siguiente dirección de correo electrónico: [registro@eljusticiadearagon.es](mailto:registro@eljusticiadearagon.es), en un plazo no superior a cuarenta y cinco días.



Javier Hernández García  
Lugarteniente del Justicia



Le rogamos que en las sucesivas comunicaciones que nos dirija sobre el asunto planteado, haga mención al número de expediente indicado en la parte superior de este escrito.

2/2

<b>Listado administraciones y entidades facilitadoras de información</b>
Ayuntamiento de Calatayud
Ayuntamiento de Huesca
Ayuntamiento de Teruel
Ayuntamiento de Zaragoza
Comarca Ribera Baja del Ebro
Comarca Andorra Sierra de Arcos
Comarca Bajo Aragón
Comarca Bajo Aragón Caspe – Baix Aragó-Casp
Comarca Bajo Cinca /Baix Cinca
Comarca Bajo Martín
Comarca Campo de Belchite
Comarca Campo de Borja
Comarca Campo de Cariñena
Comarca Campo de Daroca
Comarca Central
Comarca Cinca Medio
Comarca Cinco Villas
Comarca Comunidad de Calatayud
Comarca Comunidad de Teruel
Comarca Cuencas Mineras
Comarca de la Jacetania
Comarca de La Litera / La Litera
Comarca de la Ribagorza
Comarca de los Monegros
Comarca de Tarazona y el Moncayo
Comarca de Valdejalón
Comarca del Alto Gállego
Comarca del Aranda
Comarca del Bajo Aragón
Comarca del Cinca Medio
Comarca del Jiloca
Comarca del Maestrazgo
Comarca del Matarraña / Matarranya
Comarca del Sobrabe
Comarca del Somontano de Barbastro
Comarca Gúdar – Javalambre
Comarca Hoya de Huesca / Plana de Huesca
Comarca Ribera Alta del Ebro
Comarca Sierra del Albarracín
Departamento de Ciudadanía y Derechos Sociales
Departamento de Vertebración del Territorio
Fundación Federico Ozanam
Kairós Sociedad Cooperativa
YMCA
Parroquia del Carmen de Zaragoza
Tribunal Superior de Justicia de Aragón

### 2.3. LAS MESAS DE TRABAJO

Recibida la información remitida por las distintas entidades y administraciones, se consideró adecuado el mantener, bajo el formato de "mesa de trabajo", unos encuentros con los agentes implicados, con el fin tanto de trasladar los avances en la redacción del informe, como aclarar o desarrollar algunas de las cuestiones obrantes en la información remitida.

El 14 de septiembre se realizó una primera reunión, a la que se convocó a las **entidades sociales** que habían aportado sus informes, y en la que tras una enriquecedora puesta en común de posiciones en la materia del informe, se pudieron extraer las siguientes ideas fuerza o concluir:

- Es importante que haya **una base de datos integrada sobre vivienda social**, así como un liderazgo de la Administración, que aglutine y coordine las diversas intervenciones que se producen, para, al menos, conocer cuál es el parque de vivienda social existente poner orden con cierta homogeneidad

- Es preciso aclarar los conceptos relacionados con la vivienda social, e integrar el que es el de las **vivienda especializa**, aquella que es un recurso habitacional destinado a determinados colectivos o situaciones específicas (personas sin hogar, jóvenes extuteladas, refugiadas, exhospitalizadas ...), que no están disponibles para las personas vulnerables de forma general. Constituyen una realidad importante con proyectos concretos, aunque sus destinatarios sean un minoría, pero en situación de alta vulnerabilidad, y con un funcionamiento diferenciado.

*"De hecho, posiblemente disponemos en este momento, en proporción, de más viviendas especializadas que viviendas sociales en el concepto de atender situaciones de personas y familias que simplemente no tienen recursos suficientes para acceder a la vivienda en el mercado, en el mercado normalizado. Por lo tanto, es conveniente diferenciar esa franja de viviendas como concepto. Ello conecta con la necesidad de viviendas con distintos niveles de protección, para que se puedan desarrollar itinerarios".*

- Así, alguien que entra en una especializada y evoluciona positivamente, tendría que ir pudiendo cambiar la situación. Se necesitarían viviendas con diferentes niveles de protección, pero al no haber ese proceso hay un gran salto de la protección total al mercado libre.

- Estos programas requieren personal de apoyo en las viviendas especializadas. Y hay que tener presente los posibles problemas de convivencia con las comunidades de vecinos y trabajar ese entorno.

- En la **zona rural** prácticamente no hay vivienda social. Mayoritariamente son segundas viviendas u otras que presentan mucho deterioro, pero lo cierto es que no hay viviendas disponibles. En ocasiones hay más trabajo que vivienda. Además, hay comarcas que no quieren ponerlas a disposición de las personas

- De fondo, se constata la **falta vivienda pública para atender a personas con bajos recursos** (social, asequible, según se denomine..) que requiere de un programa, además de inversión sostenido en el tiempo. *"Lo que se ofrece es irrisorio para la demanda que hay. ¿porque aquí está tan difícil el acceso a la vivienda comparado con otros países del entorno?"*

- Siendo conscientes de que esta problemática no es política de un día. Es una política poco satisfactoria a corto plazo, pues los resultados se consiguen a muy largo plazo.

- Los programas de **captación de vivienda** no funcionan bien. Las personas que participan en los mismos salen decepcionadas. En principio, hay buenas palabras pero luego los resultados no son los esperados y se van retirando las viviendas disponibles, difundiendo una mala imagen de este programa. *"Y tenemos que acercarnos un poco más a precios de mercado. Si realmente queremos movilizar vivienda vacía. Creo que sea pecado de ofrecer un precio muy bajo.*

- Respecto a los **baremos**, consideran que hay una falta de transparencia, respecto a las vacantes y las listas de espera.

- Hay una **complementariedad entre las administraciones y las entidades sociales**, sobre vivienda social. Un sistema objetivo de baremo de acceso (que es como tiene que ser un recurso público) deja fuera a personas que no cumplen los requisitos ( y en ocasiones también a los que los cumplen) y ahí es donde actúan las entidades sociales, como red y de forma compensatoria. Acogiendo y acompañando en su proceso a familias realmente vulnerables.

- Consideran que el **desahucio** es una herramienta de gestión de la vivienda pensando en el conjunto del proceso. Y debería de formar parte del proceso de vivienda. Y una entidad social tiene que asumir el coste que eso le puede suponer en un momento determinados.

- Hay que asumir que hay familias que van a necesitar una **vivienda social para toda la vida**. Alguna vivienda social tiene que haber. Es preciso que haya diferentes recursos para diferentes familias. *"Si hay pensiones*

de por vida, ¿por qué no viviendas mínimas vital?”. Si bien es cierto que puede tener un efecto contagio, sobre todo si se produce de facto y no de derecho, pues es visto por otras familias como una posibilidad de no pagar ante la falta de recursos. Es una problemática compleja, con múltiples aristas.

A la **reunión institucional**, celebrada el 16 de septiembre, acudieron representantes de todas las Administraciones aragonesas con competencia en materia de Servicios Sociales. Así asistieron representantes de los Ayuntamientos de Teruel, Calatayud, Huesca y Zaragoza (en este caso tanto de las concejalías de Acción Social y de Vivienda como de la Sociedad Zaragoza Vivienda), de la FAMCP, del IASS y de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación del Gobierno de Aragón.

- Desde el Justiciazgo debemos congratularnos de la buena disposición de todos los convocados a asistir y participar en la reunión, que resultó muy interesante en cuanto a la puesta en común, coordinación y traslado de propuestas; puesta en común entre administraciones que debería ser más habitual de lo que es en la actualidad.

- Hubo bastante unanimidad a la hora de compartir reflexiones realizadas en la reunión de Entidades Sociales celebrada el día anterior y se realizaron reflexiones específicas.

- En general fue unánime el reconocimiento de los problemas detectados y de la necesidad de coordinación entre Administraciones y con las entidades, si bien cada una de las Administraciones participantes quiso poner el acento en alguna de las peculiaridades existentes en su ámbito de actuación o en su forma de gestión:

\* Se parte de la **confirmación de la situación real de falta de vivienda social y de falta de inversión pública suficiente** para atacar el problema dada la magnitud que tiene, y como derivada, se hace referencia a los problemas detectados en los programas de captación de vivienda frente a la paradoja de la existencia de mucha vivienda vacía, situación a la que se está intentando hacer frente bien con incentivos fiscales a los propietarios para la cesión de viviendas vacías, o bien con la creación de nuevos programas, como “Alquila Zaragoza.”, dirigido al alquiler asequible, que pivota en un precio de alquiler que recibe el propietario inferior en un 20% al de mercado, que se complementa con una serie de garantías de cobro y mantenimiento del inmueble que presta el propio Ayuntamiento.

También los programas de rehabilitación y renovación urbana tienen una importante incidencia en materia de vivienda social ya que mantener la calidad de las viviendas tiene un marcado efecto preventivo sobre necesidades futuras y, además por que las bases de la convocatoria de ayudas, además de incluir las actuaciones de rehabilitación también recogen los de realojo temporal para ocupantes de inmuebles que deban de ser desalojados a consecuencia de estas actuaciones e incluyen medidas de acompañamiento social para la integración en el nuevo entorno

En cuanto al crecimiento de la bolsa de alquiler social, este pasa por el compromiso de todas las administraciones de enfocar su patrimonio disponible a la vivienda de carácter social para posteriormente coordinarse con el Gobierno de Aragón para realizar actuaciones y nuevas promociones destinadas a alquiler social o asequible con independencia de quién haya de gestionarlas.

Otra forma de incrementar la bolsa a corto plazo ha de ser a través de las entidades bancarias lo que se verá facilitado por el nuevo Plan Estatal de Vivienda, uno de cuyos programas anunciados va en esta línea.

\* Se insiste en la **falta de coordinación entre las Administraciones responsables en la materia** (incluso entre los Servicios internos de las propias Administraciones y entre estas y las entidades que intervienen en la gestión de vivienda social), y en la necesidad de mejorar este aspecto. Se llega a proponer la existencia de una mesa de la vivienda social en la que todos los agentes tuvieran parte para poder estudiar todos y cada uno de los casos planteados con la puesta en común de todos los recursos y de todos los profesionales. Así, lo que ahora exige llamar a muchas puertas se pudiera hacer directamente en ese espacio común de trabajo y de derivación. La creación de una mesa que reuniera a administraciones y entidades, con reuniones de trabajo periódicas sería un buen instrumento.

\* Se enmarca la **diferencia entre los conceptos de vivienda social, vivienda asequible y vivienda especializada** a la hora de analizar las distintas necesidades de vivienda y se hace una referencia a la colaboración necesaria para poder combinar la necesaria objetividad de los organismos públicos con la mayor subjetividad posible de las Entidades a la hora de valorar los requisitos de acceso a la vivienda social. Se llega a plantear la necesidad de **uniformizar los requisitos de acceso y la imperiosa necesidad de disponer de un registro centralizado informatizado de necesidad de vivienda**, en sus tres vertientes de vivienda social, alquiler asequible y VPO

\* Se reconoce que el funcionamiento de la Bolsa de Alquiler social no está siendo el adecuado. En su momento la bolsa de alquiler social se creó como una forma de dar solución a la problemática de ese momento y ahora mismo está absolutamente descontextualizada, porque la realidad es otra y la sociedad y sus problemas

han cambiado, por lo que sería necesaria una reorganización del sistema.

Tras la firma del Convenio de colaboración entre el Consejo General del Poder Judicial, el Gobierno de Aragón y la FAMCP sobre la detección de supuestos de vulnerabilidad con ocasión de los lanzamientos de vivienda habitual, el acceso a la bolsa se produce exclusivamente en supuestos de desahucio sin llegar siquiera a atender todos los que se producen. Esta situación se va a ver agravada cuando acabe el plazo de moratoria para los lanzamientos de vivienda que establece el Real Decreto 11/2020, de 31 de marzo tal y como desarrollaremos en el apartado de análisis dentro de este mismo informe

Todos coinciden en la necesidad de considerar el desahucio como un elemento más de gestión para evitar situaciones injustas para quien espera acceder a una vivienda social pero al mismo tiempo, se pone de manifiesto la paradoja existente, ya que la administración que desahucia, probablemente está desahuciando a familias que realmente son vulnerables y, por tanto, debería facilitarles una alternativa habitacional. No obstante, la inacción solo puede tener efectos perversos y llevar al incumplimiento a quienes cumplen al imitar conductas que no tienen sanción.

\* Se coincide básicamente en que la vivienda social ha de ser un recurso del sistema público de servicios sociales y se ha de trabajar para facilitar el acceso a aquellas familias que están en un proceso de intervención social y no solo por estar en una situación de desahucio (también estas han de estar acompañadas en su itinerario por un profesional). Una filosofía de nueva generación para que en los procedimientos de acceso a la vivienda tomen parte los distintos Servicios Sociales municipales y comarcales; donde la Dirección General de vivienda coordine y mantenga la base de datos y del que formen parte las Entidades Sociales para que el seguimiento y la intervención sobre la situación de las familias tenga continuidad con independencia de donde residan.

Un sistema donde lo importante es el seguimiento de los itinerarios de integración dentro de los cuales disponer de vivienda es un elemento central pero no el único. Estos itinerarios han de incidir también en la formación y el empleo ya que disponer de este es básico para poder trabajar sobre la rotación en la vivienda social y tratar de evitar la cronificación y, lo que es más grave, que dicha situación se consolide generacionalmente. Hoy por hoy, incluso en los itinerarios que funcionan es demasiada la distancia entre la vivienda social y el mercado libre para que pueda darse este paso. No obstante, hay que trabajar para que la rotación sea la norma y no la excepción, pero hay que reconocer que en realidad hay pocos alicientes para dejar una vivienda social, ya que incluso son viviendas con una calidad mayor a la que se encuentra en el mercado libre y a un precio muy inferior.

\* Se señala que, pese a que la necesidad de vivienda en el ámbito rural va más allá del uso social de la misma, ya que en ocasiones dichas viviendas pretenden servir para fijar o atraer población con el objetivo de no perder servicios (escuelas fundamentalmente); o para poder resolver situaciones tan paradójicas, en el medio rural, como que existan puestos de trabajo y no viviendas disponibles en condiciones adecuadas para quienes vayan a desempeñarlos; se ha de tener presente que, dada la tensión que se vive fundamentalmente en Zaragoza, el medio

En definitiva, todas estas reflexiones deberían servir para insistir en la necesidad de profundizar los debates de cara a elaborar las posibles conclusiones del informe que se está haciendo al proyecto de ley de vivienda, que será el instrumento que ha de servir a las Administraciones a poner conceptos claros encima de la mesa bien definidos y unificados para todas ellas.

### 3. MARCO JURÍDICO

#### 3.1. EL DERECHO UNIVERSAL Y CONSTITUCIONAL A LA VIVIENDA

La Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 establece en su artículo 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».*

La Constitución española de 1978, señala en su artículo 47:

*“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”.*

El derecho a la vivienda que se recoge en nuestra Constitución se configura, no sin alguna discusión doctrinal, no como un derecho subjetivo, sino como un principio rector de la política y la economía, de los incluidos en el capítulo III del título I, lo que supone, en aplicación del artículo 53.3 constitucional, que su reconocimiento, respeto y protección, informan la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos.

La consideración como un principio rector y no como un derecho subjetivo, supone, entre otras cuestiones, la imposibilidad de su directa reclamación ante los tribunales por parte de los ciudadanos, ya que se carece de tutela jurisdiccional directa.

Esta carencia constitucional de configuración de la vivienda (o del acceso a ella, como se dirá) como un derecho subjetivo, se ha visto paliada mediante la previsión que hoy encontramos en el Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio), que en su artículo 4.a) establece:

*“Todos los ciudadanos tienen derecho a:*

a) *Disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados”.*

Seguindo al profesor LÓPEZ RAMÓN (Revista Española de Derecho Constitucional ISSN: 0211-5743, núm. 102, septiembre-diciembre (2014), págs. 49-91), podemos decir que el derecho subjetivo a la vivienda no debe quedarse en un derecho por el cual quienes dispusieran de vivienda podrían disfrutar de la misma, sino que, bajo el término *“derecho de acceso a la vivienda”*, supone la asunción por el poder público de un deber de proporcionar vivienda a quienes no pueden obtenerla del mercado, como una característica del Estado de social y democrático de Derecho que preconiza nuestra constitución. En el pie de página 33 del citado artículo del catedrático de Derecho Administrativo zaragozano, se plasma la diferenciación doctrinal entre la accesibilidad a la vivienda, que ésta sea asequible, o que se convierta como prestación de un sistema protector:

*“Cabe indicar que ya J. Muñoz Castillo (2000: 79 y 119-120) adelantó la precisión de que no todos los españoles podían ser titulares del derecho constitucional a la vivienda, sino únicamente los que no pudieran acceder al mercado de la vivienda, significando también que, dentro de estos últimos, había de distinguirse entre quienes requerían una política de protección basada en precios asequibles y quienes, situándose al margen del sistema, necesitaban prestaciones directas de vivienda. Últimamente, R. García Macho (2009: 91), siguiendo planteamientos de origen germánico, vincula el posible alcance de un desarrollo del artículo 47 de la Constitución a «una reserva de lo posible», pues le resulta evidente que los poderes públicos no pueden proporcionar vivienda a todo el que la necesite; postura esta última que se basa una suposición que quizá no resulta tan evidente a la vista de que, al inicio de la crisis económica (2008), disponíamos de un parque de más de 25,5 millones de viviendas, que daban un promedio de 1,56 viviendas por familia, uno de los más elevados del mundo, y se calculaba que nos sobraban entre 4 y 5 millones de viviendas, de ellas 1,2 millones nuevas”.*

### 3.2. LA REGULACIÓN ARAGONESA

El artículo 27 del Estatuto de Autonomía de Aragón de 2007, dentro de la regulación de los “principios rectores de las políticas públicas”, señala:

*“Vivienda. Los poderes públicos de la Comunidad Autónoma promoverán de forma efectiva, el ejercicio del derecho a una vivienda digna, facilitando el acceso a ésta en régimen de propiedad o alquiler, mediante la utilización racional del suelo y la promoción de vivienda pública y protegida, prestando especial atención a los jóvenes y colectivos más necesitados”.*

La previsión estatutaria se plasma hoy día en Aragón en una figura y norma instrumental como es la “Red de bolsas de viviendas para el alquiler social en Aragón”, regulada por el Decreto 102/2013, de 11 de junio, por el que se crea y regula al objeto de atender las necesidades de vivienda de las personas con mayores dificultades económicas.

El Decreto es desarrollado por la Orden de 12 de agosto de 201, del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, por la que se inicia el proceso de recepción de solicitudes para ser beneficiarios de viviendas de la Red de Bolsas de Viviendas para el alquiler social de Aragón, y donde se regula el procedimiento de reconocimiento de las personas beneficiarias, así como la asignación de las viviendas a los mismos.

Como requisitos para poder ser beneficiarios se exige estar empadronado en algún municipio de Aragón, no superar en ingresos la cantidad de 1.5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) y tener necesidad de vivienda no disponiendo de uso y disfrute de la misma.

Las viviendas son aportadas por particulares, ya sean personas físicas o jurídicas y por administraciones públicas, entidades financieras o entidades no lucrativas colaboradoras, perteneciendo a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación la gestión directa de la bolsa. La renta máxima es de 300 euros al mes por vivienda y en ningún caso supera el 40% de los ingresos de los y las solicitantes.

Existe una parte de viviendas integradas en la Red de Bolsas de Viviendas de alquiler social que tiene cesión gratuita y que se otorga a colectivos no lucrativos con el objetivo de poner dichas viviendas a disponibilidad de personas en riesgo de exclusión social (Gobierno de Aragón, 2021).

[El Decreto-Ley 3/2015, de 15 de diciembre, del Gobierno de Aragón](#), de medidas urgentes de emergencia social en materia de prestaciones económicas de carácter social, pobreza energética y acceso a la vivienda, dedica su Capítulo III a medidas en materia de vivienda, teniendo como único objetivo contrarrestar la situación de emergencia habitacional siendo el presupuesto de hecho habilitante de extraordinaria y urgente necesidad que requiere esa norma.

Se garantiza el derecho a la vivienda a través de una intervención administrativa en procesos de ejecución hipotecaria o desahucio por impago de la renta.

La segunda medida implica a las entidades financieras y a sus sociedades de gestión inmobiliaria, así como a la Sociedad de Gestión de Activos, regulándose la colaboración entre la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y estas entidades.

Asimismo, se suspenden los lanzamientos derivados de procesos de ejecución hipotecaria e instrumentalmente, se garantiza que la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón tengan conocimiento de las demandas que se admitan a trámite con respecto a los desahucios de arrendamientos.

Por último, se crea el Registro de Viviendas Desocupadas en Aragón y el Fondo Social de Vivienda de Aragón.

El Tribunal Constitucional, en Sentencia 5/2019, de 17 de enero, declaró la inconstitucionalidad y nulidad del artículo 1 de dicho Decreto-Ley, la disposición transitoria tercera y los apartados 1, 2 y 3 de la disposición adicional cuarta.

Citar la [Orden VMNV/621/2016, de 6 de junio](#), por la que se declara en situación de vulnerabilidad a los beneficiarios de la red de bolsas de vivienda para el alquiler social de Aragón, a los efectos previstos en el Decreto-Ley 3/2015, del Gobierno de Aragón, de medidas de emergencia social en materia de prestaciones económicas de carácter social, pobreza energética y acceso a vivienda.

### **3.3. EL MARCO MATERIAL Y PROCESAL CIVIL**

#### **3.3.1. Modificación de la Ley de arrendamientos urbanos:**

- En los últimos meses se ha modificado el apartado 2 del artículo 4, marcando una diferencia en la normativa que rige los contratos de arrendamiento de viviendas cuya superficie sea superior a los 300 m<sup>2</sup> o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces del SMI, de modo que estos se registrarán primero por la voluntad de las partes y después por el título II de la LAU.

- En el artículo 9, la prórroga obligatoria de los contratos de alquiler pasa de 3 a 5 años si el arrendador es una persona física, y a 7 años si el arrendador es persona jurídica. Esta distinción no existía en el régimen anterior.

- Una vez transcurrido el primer año de duración del contrato, y siempre que el arrendador sea persona física, no procederá la prórroga obligatoria del contrato si el arrendador comunica de forma expresa al arrendatario, la necesidad de ocupar la vivienda antes del transcurso de cinco años, haciendo constar la causa o causas que lo justifican, con al menos dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar.

- Si esto no ocurre tras tres meses desde la extinción del contrato o desde el desalojo efectivo de la vivienda, el arrendatario podrá optar entre ser repuesto en su derecho por un nuevo plazo de 5 años con las mismas condiciones, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar 5 años.

- En el artículo 10 la prórroga tácita del contrato se amplió, pasando de 1 hasta 3 años.

- El plazo para comunicar la voluntad de no renovar el contrato de alquiler será de 4 meses para el arrendador, y de 2 meses para el arrendatario, una vez llegada la fecha de vencimiento del contrato o de sus prórrogas de 5 o 7 años.

- Si el contrato se prorroga tácitamente, por plazos anuales hasta 3 años, el arrendatario deberá comunicar al

arrendador su voluntad de no renovarlo con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades.

- Se suprime del art. 7 LAU la obligatoriedad de inscribir el contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad para que tenga efectos frente a terceros. Los contratos no inscritos vuelven a surtir estos efectos, de forma que cuando haya una venta de un piso arrendado, el inquilino quede protegido, esté o no inscrito el contrato en el Registro de la Propiedad. Así, si durante los primeros 5 o 7 años el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años o siete años. Por su parte, quien adquiere una vivienda arrendada se subroga en los deberes y derechos del arrendador original.

- Caso distinto es si el contrato es pactado por un periodo superior a 5 años (arrendador persona física) o 7 años (arrendador persona jurídica). Una vez que transcurren estos primeros 5 o 7 años, si el derecho del arrendador se resuelve, quedará extinguido el arrendamiento, salvo que se encuentre inscrito en el Registro de la Propiedad en cuyo caso continúa el arrendamiento hasta lo pactado.

- Se modifica el artículo 16 para blindar la subrogación en favor de ciertos colectivos. Podrá pactarse la exclusión del derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, salvo que sea en favor de determinadas personas vulnerables como menores, discapacitados o mayores de 65 años y siempre que el arrendador sea persona jurídica.

- Respecto a la actualización de la renta, en el artículo 18, la renta del contrato de arrendamiento podrá ser actualizada cada año en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará revisión de rentas.

- Para el caso de que haya pacto expreso sobre la actualización de la renta, ésta no podrá actualizarse por encima del Índice de Garantía de Competitividad y, en todo caso, el incremento de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo.

- En el artículo 20 se incluye que los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica.

- En el artículo 36, se fija en dos mensualidades de renta la cuantía máxima de las garantías adicionales a la fianza que pueden exigirse al arrendatario, ya sea a través de depósito o de aval bancario, y salvo que se trate de contratos de larga duración.

### **3.3.2. Modificaciones introducidas en la Ley de enjuiciamiento civil:**

- Modificación del art. 249.1.6º LEC: a partir de esta nueva redacción, no solo quedan excluidas de la reserva en favor del juicio ordinario en materia arrendaticia, las reclamaciones de cantidades debidas por el arrendatario y el desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia, sino también aquellos procedimientos en los que sea posible determinar la cuantía del objeto del litigio y esta sea inferior a 6.000 euros, en cuyo caso seguirá el curso del juicio verbal. Ello posibilita a que el arrendatario pueda reclamar al arrendador en un proceso más ágil y menos dilatado que el ordinario.

- En el artículo 440.3 y 4 se exige ahora que la fijación del trámite del lanzamiento en el desahucio concrete tanto la fecha como la hora, evitando así los lanzamientos abiertos, frecuentemente utilizados por los jueces y tribunales en casos en que se preveía la paralización del desalojo.

- Se introduce el apartado 5 del artículo 441, que prevé que en los casos de juicios verbales por impago de rentas o expiración del plazo de arrendamiento, **se informará al demandado de la posibilidad de acudir a los servicios sociales a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad.** También el Juzgado lo comunicará de oficio a los servicios sociales. En caso de que éstos confirmen que el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad social y/o económica, el Letrado de la Administración de Justicia **suspenderá el proceso hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas**, durante un plazo máximo de suspensión de **un mes** a contar desde la recepción de la comunicación, o de **tres meses** si el demandante es una persona jurídica. En estos supuestos, la cédula de emplazamiento al demandado habrá de contener datos de identificación de los servicios sociales a los que puede acudir el ciudadano. Así mismo, se modifica el artículo 549 y el 686, para incluir que se proceda de acuerdo con el 441.5 LEC.

Esta previsión plantea una serie de dudas. En primer lugar, **no se prevé un plazo máximo en el cual los**

**servicios sociales deban emitir un informe valorando la existencia de una situación de vulnerabilidad;** en segundo lugar, no se entiende por qué hay una distinción en plazo de duración de la suspensión según sea el demandante persona jurídica o no, si al final lo que van a valorar los servicios sociales es la situación del arrendatario; y en tercer lugar, ¿están preparados los servicios sociales para hacer frente a este encargo? Lo propio sería que la necesidad de su intervención estuviera acompañada de una dotación de medios necesarios para el desarrollo de su labor. Como añadido, puede provocar un retraso significativo en el procedimiento, desvirtuando la razón de ser del juicio verbal.

### **3.4. LOS DESAHUCIOS EN SITUACIONES DE VULNERABILIDAD**

El 18 de diciembre de 2018, se publicó en el BOE el Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Este pretendía acabar con las modificaciones introducidas por Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), e introducir modificaciones en la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), la Ley de Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (LITP y AJD), y la Ley de Haciendas Locales (LHL).

Si analizamos la exposición de motivos, se acusaba a esta "reforma liberalizadora" de no cumplir con el objetivo de aumentar la oferta de alquileres y de situar al inquilino en una posición de debilidad. Sin embargo, la medida no fue convalidada por el Congreso de los Diputados, así que mediante la Resolución de 22 de enero de 2019 la disposición fue derogada.

Pronto se aprobó Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, que recuperaba las propuestas de su antecesor e introducía otras nuevas, sobre todo en materia procesal y en materia de arrendamientos. Esta vez el RDL sí fue convalidado, pero por la Diputación Permanente pues en ese momento se habían disuelto las Cámaras por la convocatoria de nuevas elecciones programadas para abril de 2019. Se justifica el uso de esta técnica legislativa en varios motivos:

- La grave situación de vulnerabilidad económica y social de un gran número de familias y hogares para afrontar los pagos de una vivienda.
- El incremento del precio de los alquileres, a veces impulsado por los alquileres turísticos.
- La escasez del parque de vivienda social.
- El aumento de los desahucios vinculados a contratos de alquiler.
- La necesidad de solventar las deficiencias en materia de accesibilidad que sufren las personas con discapacidad y movilidad reducida.

Que la vigencia del RDL 21/2018 fuera efímera no quiere decir que no desplegara sus efectos. Los contratos celebrados entre el 19 de diciembre de 2018 y el 22 de enero de 2019, tiempo en que estuvo en vigor, se regirán por aquellas disposiciones ahora derogadas. Los contratos celebrados entre el 23 de enero de 2019 y el 5 de marzo de 2019, se regirán por la versión de la LAU anterior al 19 de diciembre de 2018. Finalmente, los contratos firmados a partir del 6 de marzo de 2019, fecha de entrada en vigor del RDL 7/2019, se rigen por esta normativa.

Aunque, como ya se ha expuesto, son varias las normas que se modifican, nos limitaremos a hacer un resumen de las modificaciones que recoge en materia de contratos de arrendamiento y procesales.

#### **3.4.1. La especial situación durante la pandemia**

La crisis sanitaria producida por el COVID-19 trajo consigo, además, la crisis sobrevenida de muchos hogares que vieron menguados sus ingresos. Ello derivó en la imposibilidad para los arrendatarios de poder estar al corriente con el pago de las rentas. Con el fin de hacer frente a esta situación, durante el 2020 se dictaron una serie de reformas de carácter provisional que afectan al procedimiento de desahucio derivados de contratos de arrendamiento y al alquiler. Vamos a intentar resumir y ordenar la amalgama de disposiciones aprobadas en el último año.

En un primer momento se aprobó el **Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo**, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. Evidentemente, este RDL no previó que se prolongara tanto en el tiempo el Estado de Alarma ni la situación de la pandemia, por lo que ha sufrido varias modificaciones. En materia de arrendamientos y desahucios se tomaron las siguientes medidas:

- Suspensión de desahucios: se suspendieron los procedimientos de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional por culpa de los efectos del COVID-19 por un plazo máximo de 6 meses, desde el 2 de abril hasta el 2 de octubre de 2020. El RDL 30/2020, de 29 de septiembre, prorrogaba por primera vez la suspensión de este tipo de procedimientos hasta el 31 de enero de 2021 y el RD 37/2020, mantiene la suspensión hasta la finalización del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, prorrogado por el 956/2020, de 3 de noviembre. En principio, se suspendieron hasta el 9 de mayo de 2021.

- Por la publicación del Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, se amplía el plazo y los desahucios quedan paralizados hasta el 9 de agosto de 2021. Asimismo, los desahucios y lanzamientos quedan también paralizados hasta dicha fecha si traen causa de un procedimiento penal, siempre que sean personas vulnerables sin alternativa habitacional.

- Posteriormente, por Real Decreto-ley 21/2021, de 26 de octubre, se amplía el plazo hasta el 28 de febrero de 2022.

- RDL 37/2020, de 22 de diciembre añade el artículo 1 bis al RDL 11/2020, ampliando la suspensión del desahucio y el lanzamiento a otros supuestos del art. 250.1 LEC:

\* Apartado 2º, en cuanto a los desahucios por precario.

\* Apartado 4º, sobre procedimientos que **pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho** por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute.

\* Apartado 7º, sobre procedimientos que insten los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad la efectividad de esos derechos frente a quienes se opongan a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación.

- El RDL 37/2020 introduce otra novedad, y es que la situación de vulnerabilidad económica no tiene que ser la sobrevenida por causa del coronavirus, sino que se hace referencia a una vulnerabilidad económica en general, que vendría definida en el artículo 5 del real decreto-ley 11/2020. Por último, el RDL 1/2021, de 19 de enero, añade a los que traigan causa de un procedimiento penal. Concretamente, se refiere a los procedimientos sobre delitos de usurpación leve del art. 245.2 del Código Penal, puesto que el apartado 7 del artículo 1 bis no ampara a quienes ocupen un inmueble con violencia o intimidación, los que entren en un inmueble que constituya vivienda habitual de otra persona o segunda residencia, cuando se constate que allí se llevan a cabo actividades ilícitas, cuando sean destinados a vivienda social y ya fuese asignado, o cuando se haya producido en un inmueble de propiedad de una persona jurídica, que lo tenga cedido por cualquier título válido en derecho a una persona física que tuviere en él su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada.

- Para que estos nuevos procedimientos puedan ser suspendidos debe cumplirse, además del requisito de que se trate de inquilinos (u "okupas") en situación de vulnerabilidad; que el titular del inmueble sea una persona física o jurídica que posea más de 10 inmuebles. Así mismo, en casos de ocupación de inmueble, tiene que haber tenido lugar antes de la entrada en vigor del RDL 11/2020 (que fue el 2 de abril).

- Prórroga del contrato de arrendamiento: se establece una prórroga extraordinaria de 6 meses para los contratos de arrendamiento en los que entre la entrada en vigor del RD y hasta 2 meses después de la finalización del Estado de Alarma, finalice el periodo de prórroga obligatoria o tácita. También se ha extendido hasta la finalización del actual Estado de Alarma, por lo que el arrendatario puede hacer la solicitud hasta el 9 de mayo de 2021. En este caso no se exige que el arrendatario sea persona vulnerable por lo que se entiende que cualquiera puede beneficiarse de la medida.

- Posteriormente, por la publicación el Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, se establece una nueva prórroga hasta el 9 de agosto de 2021, de la solicitud de la prórroga extraordinaria del plazo de duración de los contratos de alquiler de vivienda por un periodo máximo de 6 meses, durante los cuales se seguirá aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor.

- De nuevo, por Real Decreto-ley 21/2021, de 26 de octubre, se amplía el plazo hasta el 28 de febrero de 2022.

- Moratoria en la renta arrendaticia: los arrendatarios que reúnan las condiciones para considerarse en situación de vulnerabilidad pueden solicitar un aplazamiento o una reducción de la renta no inferior al 50%. La normativa distingue entre grandes tenedores, empresas o entidades públicas (personas físicas o jurídicas que titular de más de 10 inmuebles o de una superficie de más de 1.500 m<sup>2</sup>) y otras personas arrendadoras distintas de las anteriores. En el primer caso, el arrendador tendrá que elegir entre el aplazamiento, o la reducción, sin que ello acarree penalización alguna, salvo que hubiera acuerdo anterior entre las partes. En el segundo caso, el arrendador

deberá proponer la condonación, aplazamiento o fraccionamiento de la deuda o cualquier otra alternativa, y si esto no fuera así, el arrendatario podrá acogerse al plan de ayudas del Estado para financiar a los arrendatarios afectados por el COVID-19. Como ocurre con las demás medidas, el arrendatario puede solicitarlo hasta la finalización del Estado de Alarma.

- Tras la publicación del Real Decreto-ley 2/2021, de 26 de enero, se establece una prórroga hasta el 9 de agosto de 2021 de la solicitud de moratoria o condonación parcial de la renta del alquiler de vivienda, cuando el arrendador sea un gran tenedor o entidad pública.

- La reciente publicación del Real Decreto-ley 21/2021, de 26 de octubre, ha supuesto una ampliación del plazo hasta el 28 de febrero de 2022.

### **3.4.2. El convenio colaboración Consejo General del Poder Judicial-Gobierno de Aragón-FAMCP.**

El 9 de enero de 2019 se firmó el Convenio de colaboración entre el Consejo General del Poder Judicial, el Gobierno de Aragón, la Federación Aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias (FAMCP), sobre la detección de supuestos de vulnerabilidad con ocasión del lanzamiento de vivienda familiar y medidas de carácter social. Se sustituye así el Convenio de 3 de junio de 2013, y por ORDEN PRI/1570/2019, de 25 de octubre, se dispuso la publicación de la Adenda de modificación y prórroga a dicho Convenio.

El objetivo, y así lo dice la primera de las cláusulas, es el de establecer un protocolo de actuación para supuestos en que, con motivo de un desahucio derivado de un procedimiento de ejecución hipotecaria o de un desahucio por falta de pago de la renta, se observe una situación de especial vulnerabilidad o exclusión social.

Centrándonos exclusivamente en los procedimientos de desahucio de vivienda habitual por falta de pago de la renta o cantidades cuyo pago corresponda al arrendatario, las partes asumieron los siguientes compromisos:

#### Consejo General del Poder Judicial

- Adoptar medidas para que los Jueces y los LAJ tengan a su disposición los folletos informativos, formularios normalizados y la información existente sobre la organización, funcionamiento y competencias de los servicios sociales.

- Llevar a cabo actividades formativas, informativas y de divulgación del objeto, contenido y finalidad del Convenio.

- Fomentar la colaboración y la participación de los Colegios de Abogados y de Procuradores y su implicación en la consecución de los objetivos del Convenio.

- Velar para que los servicios de orientación jurídica dispongan de los folletos informativos y formularios para ser facilitados a los ciudadanos.

- Colaborar en la confección de los formularios e impresos normalizados elaborados por el Gobierno de Aragón.

- Colaborar con el Gobierno de Aragón en la confección de un registro informático que permita el estudio estadístico de las actuaciones realizadas al amparo del Convenio, así como a la implantación de mecanismos de cooperación para que, bien los servicios comunes, bien los servicios sociales, lleven un sistema de registro de los casos en los que por haberse apreciado una situación de especial vulnerabilidad o de exclusión social, fuese precisa la intervención de los servicios sociales correspondientes, así, como, en su caso, la incidencia en el curso del procedimiento.

#### Gobierno de Aragón

- Facilitar, a través del IASS, al CGPJ y a los Juzgados del territorio, toda la información disponible sobre la estructura, redes, organización, funcionamiento y recursos de los servicios sociales y programas de asistencia social.

- Facilitar la identificación del departamento y personal responsable a los efectos de las comunicaciones previstas en el Convenio.

- A dar una respuesta y una tramitación urgente a las situaciones de especial vulnerabilidad y de exclusión social puestas de manifiesto a través de los órganos jurisdiccionales en el marco de procedimientos judiciales. En concreto, cuando la valoración por parte del IASS de que se trata de un deudor de buena fe en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad, sea comunicada al menos con tres semanas de antelación para que pueda ser incluido dentro de los Programas de Vivienda Social que se gestionan siempre que cumplan con los requisitos exigidos en dichos Programas.

- Confeccionar los folletos informativos, formularios y toda documentación destinada a ser puesta a disposición de los ciudadanos, facilitándola a los Juzgados del territorio.
- Confeccionar un registro informático que permita el estudio estadístico de las actuaciones realizadas al amparo del Convenio.
- Fomentar, en el marco de sus competencias, la colaboración y la participación de los Colegios de Abogados y de Procuradores y su implicación en la consecución de los objetivos y finalidades del Convenio.
- Velar, dentro de sus competencias, para que los servicios de orientación jurídica correspondientes dispongan de los folletos informativos y formularios.

#### FAMCP

- Promover entre sus asociados el conocimiento del Convenio, buscando su colaboración para la ejecución de los compromisos en él recogidos.
- Facilitar al CGPJ y a los Juzgados del territorio toda la información de la que se disponga sobre la estructura, redes, organización, funcionamiento y recursos de los servicios sociales y programas de asistencia social de los Ayuntamientos.
- Procurar que sus asociados den una respuesta inmediata y una tramitación urgente a las solicitudes remitidas por el IASS y comuniquen la resolución que ponga fin al expediente.

### **Cumplimiento del Convenio**

Por parte del Justiciazgo se entendió necesario contactar con el Tribunal Superior de Justicia de Aragón (TSJA) y con el Instituto Aragonés de Servicios Sociales (IASS), a fin de obtener información, tanto cualitativa como cuantitativa, sobre el desarrollo y ejecución del convenio.

#### TSJA

La solicitud de información realizada formalmente al Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en relación con el convenio que nos ocupa, fue objeto de tramitación con participación personal del propio presidente del máximo órgano jurisdiccional en Aragón, que una vez recabada internamente la correspondiente información al respecto, traslado personalmente de forma diligente a este Justiciazgo que el programa informático de gestión de expediente judiciales no discriminaba esta cuestión, por lo que era muy difícil poder facilitar datos distintos a los que la propia administración aragonesa de servicios sociales pudiera trasladar.

La remisión que se nos hace a las memorias anuales del propio Tribunal Superior, puede permitir tener una visión de conjunto de la situación de los distintos procedimientos judiciales que pueden afectar a la objeto de este informe, en especial los procedimientos de desahucio y lanzamientos ya de ejecuciones hipotecarias ya arrendaticios, en nuestra comunidad, que se encuentran a disposición de todo ciudadano en <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/Tribunales-Superiores-de-Justicia/TSJ-Aragon/Actividad-del-TSJ-Aragon/Memoria-Judicial/>.

De la memoria del año 2020 cabe destacar al respecto:

### **Ejecuciones hipotecarias**

En 2020 se incoaron en Aragón un total de 433 nuevos procedimientos de ejecución hipotecaria, es decir 27 procedimientos más que en el año anterior, en el que la cifra registrada fue de 406.

En esta anualidad se han resuelto 1.016 expedientes lo que supone un descenso respecto de 2019, año en que los procedimientos resueltos registrados supusieron un total de 1.305.

Estas cifras ponen de manifiesto el ligero aumento que se ha producido, un 6,23% en el número de procedimientos de ejecución hipotecaria incoados.

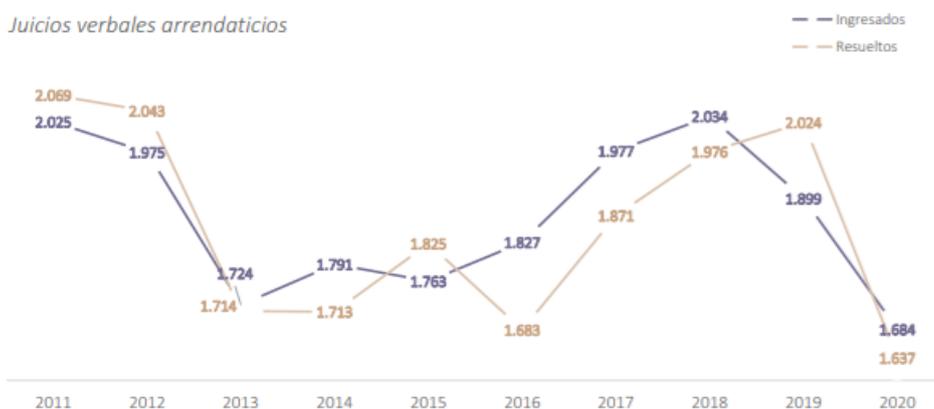
Procedimientos de **Ejecuciones Hipotecarias**



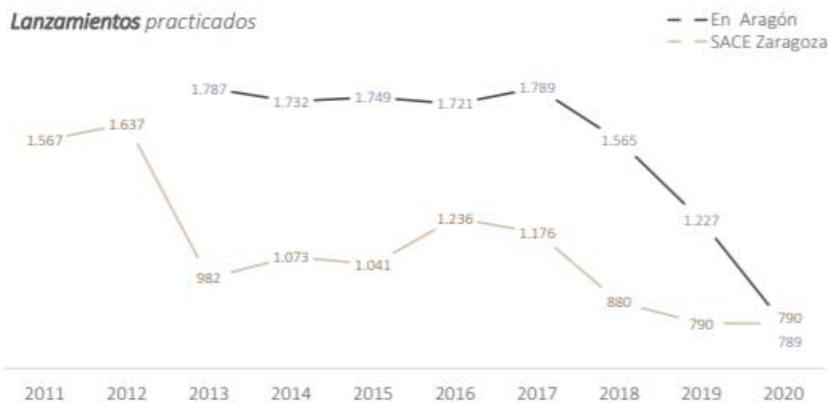
### Juicios verbales arrendaticios

En 2020 se incoaron 1.684 asuntos (1.899 en 2019), lo que supone un descenso del -11,32%. Fueron resueltos 1.637 asuntos (2.024 en 2019), es decir, un 19,12% menos que en el año anterior.”

Juicios verbales arrendaticios



La consecuencia última de los juicios arrendaticios (también en las ejecuciones hipotecarias con personas residiendo en el inmueble), en los supuestos de resolución judicial favorable al demandante, en fase de ejecución, es el denominado “lanzamiento”, esto es la desposesión de la situación permanencia en el inmueble de los afectados, en muchos casos mediante la personación en el mismo con el auxilio de las fuerzas y cuerpos de seguridad del estado.



## IASS

En el informe remitido por el Instituto Aragonés de Servicios Sociales, en respuesta a la solicitud de información a él realizada en relación con el cumplimiento del Convenio, se informó:

*“ORDEN de 17 de junio de 2013, del Consejero de Presidencia y Justicia, por la que se dispone la publicación del Convenio de colaboración entre el Consejo Gral. del Poder Judicial, El Gobierno de Aragón, y la Federación A. de Municipios, Comarcas y Provincias (FAMCP), sobre la detección de supuestos de vulnerabilidad con ocasión del lanzamiento de vivienda familiar y medidas de carácter social.*

*ORDEN PRE/211/2019 de 27 de febrero por la que se dispone la publicación del Convenio de colaboración entre el CGPJ, El Gobierno de Aragón, y la Federación Aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias (FAMCP) sobre la detección de supuestos de vulnerabilidad con ocasión del lanzamiento de vivienda familiar y medidas de carácter social*

## **Procedimiento de desahucio de vivienda habitual por falta de pago de renta**

- Si durante la tramitación de un procedimiento de desahucio por falta de pago de la renta se detecta una situación de especial vulnerabilidad el Juez que conozca del asunto resolverá dar traslado al IASS para que pueda realizar las gestiones necesarias para analizar la problemática y, en caso de que sea procedente, adoptar las medidas encaminadas para asegurar la actuación de los servicios sociales propios o de las entidades locales.

- Verificada la comunicación y examinada la situación, el IASS adoptará la decisión que proceda y que podrá consistir en formular una propuesta de intervención, pudiendo dar traslado a Dirección General de Vivienda y Rehabilitación si concurren los requisitos para su inclusión en los programas de vivienda social que gestiona, o declinar la misma por considerar que las circunstancias no permiten concluir que se trate de una situación que entre en el marco de actuación de los servicios sociales.

- Una u otra decisión se comunicará al órgano judicial correspondiente”.

El informe acompañaba los datos concretos en cuanto a las actuaciones llevadas a cabo en ejecución del Convenio:

AÑO	Casos Que llegan al IASS	Ejecuciones hipotecarias	% sobre total	Desahucios alquiler	% sobre total	No aceptan intervención. No cumplen requisitos	% sobre total	Aceptan Intervención	% sobre total
2015	158	31	19,62%	127	80,38%	35	22,15%	123	77,85%
2016	226	26	11,50%	200	88,50%	71	31,42%	155	68,58%
2017	240	21	8,75%	219	91,25%	140	58,33%	100	41,67%
2018	276	15	5,43%	261	94,57%	211	76,45%	65	23,55%
2019	268	25	9,33%	243	90,67%	90	33,58%	178	66,42%
2020	274	17	6,20%	257	93,80%	98	35,77%	176	64,23%
2021	152	12	7,89%	140	92,11%	24	15,79%	128	84,21%
<b>Total</b>	<b>1594</b>	<b>147</b>	<b>9,22%</b>	<b>1447</b>	<b>90,78%</b>	<b>669</b>	<b>41,97%</b>	<b>925</b>	<b>58,03%</b>

Los distintos agentes intervinientes en la gestión y ejecución del convenio han trasladado al Justiciazo la situación actual en la que la Bolsa de Vivienda se ha convertido exclusivamente en el fondo de viviendas para poder hacer frente a las demandas que emanan del convenio, sin poder ser aplicados los recursos de la misma a otros supuestos, lo que incluso, como queda dicho, puede llevar a que en determinados momentos se haya convertido el convenio en una vía de entrada en el sistema de personas o unidades familiares que "forzando" su situación mediante impago de rentas, lo que conlleva el desahucio, logran acceder a dichos recursos habitacionales.

#### Convenios en vigor en materia de vivienda social.

- [ORDEN PRE/1443/2018, de 9 de agosto](#), por la que se dispone la publicación del convenio de colaboración entre el Gobierno de Aragón y el Ayuntamiento de Huesca, para la gestión del programa de alquiler social, en aplicación del Decreto 102/2013, de 11 de junio, por el que se regula la red de bolsas de viviendas para el alquiler social de Aragón.

- [ORDEN PRE/211/2019, de 27 de febrero](#), por la que se dispone la publicación del convenio de colaboración entre el Consejo General del Poder Judicial, el Gobierno de Aragón y la Federación Aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias (FAMCP), sobre la detección de supuestos de vulnerabilidad con ocasión del lanzamiento de vivienda familiar y medidas de carácter social.

- [ORDEN PRI/1570/2019, de 25 de octubre](#), por la que se dispone la publicación de la Adenda de modificación y prórroga al convenio de colaboración entre el Consejo General del Poder Judicial, el Gobierno de Aragón, y la Federación Aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias (FAMCP), sobre detección de supuestos de vulnerabilidad con ocasión del lanzamiento de vivienda familiar y medidas de carácter social.

- Convenio de entidades colaboradoras entre la Diputación General de Aragón y varias entidades para la gestión de procedimientos de subvenciones de los Programas 2, 8 y 10 del Plan de Vivienda 2018-2021, para el año 2021.

## 4. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

### 4.1. INSTITUCIONES

La información que hemos recabado desde esta Institución en relación al genérico tema de la Vivienda Social, tanto a través de los informes que nos han sido remitidos por las Administraciones y Entidades a las que habíamos requerido su envío, como a través de las reflexiones vertidas por aquellas que participaron en las mesas de trabajo convocadas al efecto, nos ha puesto de manifiesto que nos enfrentamos a un tema poliédrico y de carácter transversal, cuya complejidad excede en mucho los límites de nuestro modesto objetivo inicial –tratar de cuantificar el parque de vivienda social disponible en Aragón y el perfil de la ciudadanía demandante del recurso– lo que, paradójicamente, dificulta enormemente su cumplimiento.

Somos conscientes de que habitualmente las soluciones al problema de la vivienda social se focalizan en exceso en el aspecto relativo a la oferta de vivienda social reclamando medidas que aumenten dicha oferta desatendiendo las causas últimas que provocan la demanda de este recurso. Demanda que, si bien tiene un carácter estructural, se ha visto exponencialmente incrementada por efecto de la crisis económica del 2008. Debemos tener claro que ninguna solución será efectiva si no atiende ambos extremos: oferta y demanda.

Como ya señalamos en la introducción al informe, dado que el Sistema Público de Servicios Sociales de Aragón se estructura atribuyendo funciones a las Comarcas y los Municipios de más de 20.000 habitantes, nos dirigimos no sólo al Gobierno de Aragón, a través de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación y al IASS, sino también a todas las Comarcas (directamente y a través de una encuesta realizada por la FAMCP) y a los Ayuntamientos de Calatayud, Teruel, Huesca y Zaragoza – tanto a los Servicios Sociales Generales como a Zaragoza Vivienda S.L.U.

#### 4.1.1. Comarcas

Una primera circunstancia a resaltar es que los Servicios Sociales Comarcales no tienen sistematizada la oferta de vivienda social existente en sus municipios y se limitan, en la mayoría de los casos, a atender la demanda mediante derivación a la Bolsa de Vivienda Social del Gobierno de Aragón, desbordada por las necesidades derivadas de los desahucios como ya hemos dicho.

Se plasman a continuación los datos que se han podido recoger respecto a las distintas comarcas, bien por remisión directa por parte de ellas de la información, bien por la aportación que al informe se ha hecho desde la FAMCP. Pocas han sido las Comarcas que nos han facilitado información concreta sobre viviendas municipales que están, o podrían llegar a estar, disponibles para atender necesidades sociales: los datos pueden consultarse en y los informes positivos se incluyen como [anexos](#).

COMARCAS HUESCA	
COMARCA	RESPUESTA
ÁLTO GÁLLEGO	La Comarca no tiene competencia en cuanto a viviendas sociales.
SOBRARBE	La Comarca no dispone de ninguna vivienda social, algunos municipios sí disponen
LA RIBAGORZA	La Comarca no tiene competencia en esta materia y no es titular de ninguna vivienda social. Se gestionan dos pisos alquilados en Graus y Benasque dentro del programa de alojamiento temporal de urgencia.
HOYA DE HUESCA / PLANA DE HUESCA	La Comarca no dispone ni gestiona directa o indirectamente viviendas sociales
SOMONTANO	La Comarca no dispone de ninguna vivienda social
CINCA MEDIO	La Comarca no dispone de ninguna vivienda social. Disponen de alojamiento alternativo de emergencia recogido en el Reglamento Comarcal
MONEGROS	En la Comarca no se dispone de viviendas sociales
LA JACETANIA	En la Comarca no se dispone de viviendas sociales

COMARCAS TERUEL	
COMARCA	RESPUESTA
BAJO MARTÍN	Los municipios que integran la Comarca no disponen de viviendas sociales
JILOCA	No existe constancia de ninguna vivienda social como tal en los municipios que componen la Comarca
CUENCAS MINERAS	La Comarca no dispone de viviendas sociales
BAJO ARAGÓN	La Comarca no tiene ninguna competencia en materia vivienda y las demandas recibidas en Servicios Sociales Comarcales son derivadas a la administración competente
TERUEL	La Comarca no tiene competencias en esta materia
SIERRA DE ALBARRACÍN	La Comarca no ejerce competencia en esta materia
GÚDAR – JAVALAMBRE	La Comarca no gestiona ninguna vivienda
MATARRAÑA – MATARRANYA	La Comarca no dispone de vivienda social

COMARCAS ZARAGOZA	
COMARCA	RESPUESTA
CENTRAL	No existen bolsas de vivienda social. En los Centros de Servicios Sociales existen viviendas sociales gestionadas por DGA o Caixa-Sareb
TARAZONA Y EL MONCAYO	La Comarca no dispone de viviendas sociales
CAMPO DE BORJA	La Comarca no tiene ningún programa de vivienda de alquiler social. Las tramitaciones existentes se envían a los programas de vivienda del Gobierno de Aragón
ARANDA	La Comarca no dispone de bolsa de vivienda social, tienen conocimiento de una vivienda en Illueca
RIBERA ALTA DEL EBRO	La Comarca no dispone de datos
RIBERA BAJA DEL EBRO	La Comarca no dispone de viviendas sociales ni de su propiedad ni con su gestión. No tienen constancia de que ningún Ayuntamiento disponga de ninguna vivienda
BAJO ARAGÓN CASPE – BAIX ARAGÓ CASP	No existe parque de viviendas gestionada por Ayuntamientos o Entidad Comarcal

COMARCAS ZARAGOZA	
COMARCA	RESPUESTA
COMUNIDAD DE CALATAYUD	En el territorio de la Comarca se conoce únicamente una vivienda en el municipio de Alhama de Aragón y la bolsa de vivienda social de Calatayud
VALDEJALÓN	Los Ayuntamientos pertenecientes a la Comarca no disponen de vivienda social y no se conocen proyectos de actuación en esta línea. El único que tiene una vivienda es el Ayuntamiento de la Muela

Datos comarcales ofrecidos por la Federación Aragonesa de Municipios Comarcas y Provincias:

COMARCAS HUESCA	
COMARCA	RESPUESTA
ÁLTO GÁLLEGO	2 vivienda públicas en Tramacastilla y 1 en Sandiniés. Se está buscando financiación para reforma
LA RIBAGORZA	1 vivienda pública en Secastilla que necesita una pequeña reforma y se podría destinar a vivienda social
HOYA DE HUESCA / PLANA DE HUESCA	2 viviendas públicas en Ayerbe pendientes de rehabilitación y 5 pendientes de cesión por parte de Adif 1 vivienda social alquilada y 1 vivienda pública que necesita reforma en Lupiñen – Ortilla 2 viviendas en Sesa que se está buscando financiación para reformar 3 vivienda públicas que necesitan reforma en Siétamo
CINCA MEDIO	1 vivienda en Alfantega vacía por fallecimiento con cuotas pendientes y situación sin resolver
MONEGROS	En la Comarca no se dispone de viviendas sociales
LA JACETANIA	5 viviendas sociales alquiladas y 2 públicas en reforma en el Valle de Hecho
LA LITERA / LA LLITERA	3 viviendas sociales en San Esteban de la Litera. 2 están en buen estado y 1 necesita una reforma importante

<b>COMARCAS TERUEL</b>	
<b>COMARCA</b>	<b>RESPUESTA</b>
CUENCAS MINERAS	4 viviendas alquiladas en Cañizar del Olivar y 5 ocupadas en Muniés
BAJO ARAGÓN	4 viviendas ocupadas y 3 públicas que necesitan reforma en Aguaviva 1 vivienda ocupada en Calanda
MAESTRAZGO	2 pisos ocupados propiedad del Ayuntamiento en Allepuz 4 viviendas unifamiliares y 1 vivienda plurifamiliar en Bordón, que desde su reforma en 2018 no han estado vacías 2 viviendas sociales, 1 ocupada y otra en procedimiento de desahucio en Cuevas de Cañart 2 viviendas que gestiona el Ayuntamiento en Molinos
GÚDAR – JAVALAMBRE	7 viviendas unifamiliares y 1 apartamento que se gestionan directamente para las familias con hijos en edad escolar y matriculados en la escuela del pueblo
MATARRAÑA / MATARRANYA	3 viviendas sociales ocupadas y 2 viviendas públicas que necesitan reforma

<b>COMARCAS ZARAGOZA</b>	
<b>COMARCA</b>	<b>RESPUESTA</b>
CINCO VILLAS	Prevista la construcción de 8 viviendas sociales y 16 viviendas están vacías propiedad de Suelo y Vivienda de Aragón aptas para su utilización en Tauste
TARAZONA Y EL MONCAYO	2 viviendas públicas que necesitan reforma en Añón de Moncayo
CAMPO DE BORJA	2 viviendas vacías que necesitan reforma de la bolsa de viviendas del Gobierno de Aragón
ARANDA	2 alquiladas en Sestrica 1 vivienda en Illueca
COMUNIDAD DE CALATAYUD	1 vivienda social que gestiona el Ayuntamiento de Alhama de Aragón
CAMPO DE CARIÑENA	1 vivienda vacía que necesita mucha reforma en Cosuenda

COMARCAS ZARAGOZA	
COMARCA	RESPUESTA
CAMPO DE DAROCA	2 viviendas pendientes de rehabilitación en Orcajo  2 viviendas ocupadas pero que necesitan reforma e interesados en rehabilitar el cuartel de la Guardia Civil para 7 viviendas
VALDEJALÓN	1 vivienda integrada en la Bolsa de Viviendas del Gobierno de Aragón en la Muela

Cierto es que, como indican algunas de ellas en sus respuestas, existen dificultades jurídicas para que las Comarcas puedan generar un parque propio de vivienda social y que los municipios, que tienen posibilidad para ser propietarios inmobiliarios, muchas veces tienen un mayor interés en destinar dichas viviendas a objetivos más ligados a la repoblación o a fijar población para el mantenimiento de determinados servicios (escuelas, tienda multi-servicios...) o para atender necesidades de vivienda ligadas a ofertas laborales, que a atender necesidades propiamente derivadas de la vulnerabilidad social (si bien dichos objetivos no han de ser incompatibles y de hecho en numerosas ocasiones coinciden), pero sería deseable una mayor sistematización por parte de los servicios sociales comarcales para poder atender y resolver las necesidades de vivienda social dentro de su ámbito.

Tampoco ha sido muy detallada la información que hemos podido recabar en relación al perfil de la ciudadanía demandante de vivienda social en el entorno rural si bien, todos los Servicios Sociales Comarcales, reconocen tener que atender estas necesidades. La mayoría no se aventuran con un perfil porque son conscientes de que no tienen todos los datos, si bien hay Comarcas como la del Campo de Borja que nos señala un perfil predominante de "unidad familiar de 5 miembros en situación de vulnerabilidad social por escasez de ingresos"; otras, como la Comarca del Bajo Aragón/Baix Aragó, que considera que podrían contar en su territorio con más de 100 potenciales beneficiarios si contaran con vivienda disponible y otras varias que nos señalan dificultades para acceder a viviendas sociales en zonas rurales derivadas de la falta de transporte público ya que obliga a disponer de vehículo propio a quienes carecen de medios para ello, o problemas derivados de la carencia de viviendas sociales como el alquiler de habitaciones que provoca el encarecimiento de los alquileres que permitirían fijar población, o la presión sobre las ayudas de urgente necesidad para el pago de alquileres que provoca la falta de vivienda social de alquileres bajos.

Todo esto nos vuelve a recordar la necesaria transversalidad de soluciones a poner en marcha para poder abordar el problema de la vivienda social, especialmente en el mundo rural, si bien hemos de saludar iniciativas como las ayudas a la adquisición de vivienda y reforma para destinarlas a alquiler o fines sociales convocadas por la Diputación Provincial de Teruel y publicadas en el [BOPE del pasado 27 de julio de 2021](#) para poblaciones de hasta 5000 habitantes; la convocatoria de la Diputación Provincial de Huesca para la concesión de préstamos sin interés a los Ayuntamientos para la financiación de viviendas, aun cuando estén destinados más a la repoblación que a atender necesidades sociales de los futuros ocupantes ([BOPH de 21 de enero de 2021](#)) y la convocatoria, mediante [ORDEN VMV/1226/2021, de 28 de septiembre](#), de ayudas para la adquisición de viviendas por los ayuntamientos de Aragón, con destino al parque público de vivienda, en ejecución del programa 4 del Plan Aragonés de Vivienda 2018-2021, que trata tanto de atender necesidades sociales como tratar de paliar la despoblación.

No hemos profundizado más en el análisis del parque de viviendas sociales disponible en los pequeños municipios porque excede de nuestra capacidad en estos momentos, pero de los datos disponibles pese a lo sesgado de los mismos, llama la atención la disparidad entre municipios, con algunos muy pequeños con un número proporcionalmente muy elevado (como Bordón en el Maestrazgo con 4 viviendas para una población de 105 habitantes) mientras poblaciones mayores carecen del recurso. En numerosos casos se señala la existencia de inmuebles susceptibles de dedicarse a vivienda social pero que estarían necesitados de importantes reformas (lo que enlaza con la importancia de las ayudas señaladas antes).

Señalar por último, la existencia de posibles inmuebles de propiedad municipal como antiguas escuelas, casas de maestros o médicos, etc., que con una adecuada intervención podrían ser un recurso importante en esta materia.

#### 4.1.2 Ayuntamientos con competencias en servicios sociales

Por lo que se refiere a los municipios de más de 20.000 habitantes y por tanto competentes en materia de servicios sociales, también nos encontramos con diferencias importantes en los parques de vivienda disponible y en la presión que ejerce la demanda del recurso. Los informes recibidos pueden consultarse en los Anexos por lo que aquí nos limitaremos a incidir en determinados aspectos que se derivan de los mismos.

El **Ayuntamiento de Calatayud** gestiona a través de sus Servicios Sociales 64 viviendas de alquiler social (49 de ellas son de su propiedad, 5 cedidas por entidades financieras y otras 10 procedentes de un programa de captación de vivienda de particulares) con un [Reglamento de Funcionamiento del año 2017](#) que detalla los requisitos para acceder a la Bolsa con detalle: se dirige a mayores de edad o menores emancipados, con permiso de residencia y trabajo si son extranjeros, que no tengan vivienda en propiedad o bien teniéndola no puedan disponer de la misma o no sean nudopropietarios de más del 30%, empadronados en Calatayud, con sus excepciones, y que no estén fuera de un umbral mínimo o máximo de ingresos en relación con el IPREM, lo cual también puede ser matizado por los Servicios Sociales.

En todo caso deben tener un expediente abierto en Servicios Sociales y estar al día de las obligaciones tributarias con el Ayuntamiento (lo cual puede dificultar el acceso en determinados supuestos) y no haber incumplido obligaciones derivadas de un contrato de alquiler de la bolsa con anterioridad.

Llama la atención que se ponga como requisito el no percibir subvención o ayuda económica ni municipal, ni autonómica ni estatal en concepto de vivienda con excepción del complemento de PNC a titulares que viven de alquiler, mientras que, por otra parte, nos consta que otras instituciones, como Zaragoza Vivienda, están reclamando que las ayudas autonómicas al alquiler incluyan también a los usuarios de sus viviendas sociales.

Se puede consultar en el Anexo I la tipología de las viviendas y los perfiles de las personas solicitantes y usuarias del recurso, así como el funcionamiento de la lista de espera. Llama la atención la rotación de las viviendas con 25 nuevos contratos en los últimos 5 años lo que supone un 39% (7,8% anual) en relación a las 64 viviendas disponibles.

Desde el propio Ayuntamiento nos han informado que, en este momento, están realizando los trámites para poner en uso dos viviendas destinadas a la emancipación juvenil (menores de 35 años) que en el momento de realizar el informe se aludió a ello, pero no se incluyeron en el mismo al no estar tan avanzado el proceso.

Por lo que se refiere a la información recibida del **Ayuntamiento de Teruel**, que puede consultarse en Anexo II, llama la atención que este nos llegue, no a través de los Servicios Sociales, si no de la Unidad de Patrimonio. Esto hace que no incluya información detallada sobre los perfiles de los solicitantes, ni cuantifique las necesidades no cubiertas aun cuando nos consta – por información del propio Ayuntamiento – de que los Servicios Sociales tienen actuaciones pendientes en materia de vivienda.

Del informe se puede extraer que de las 18 viviendas propiedad del Ayuntamiento de Teruel dedicadas a necesidades sociales, 5 están cedidas al Gobierno de Aragón para su inclusión en la Bolsa de Vivienda Social de la DGA, si bien el Ayuntamiento ya ha manifestado en diversas ocasiones su intención de recuperar dichas viviendas para una gestión directa de las mismas desde sus servicios sociales y así poder atender situaciones no resueltas.

El resto de viviendas disponibles, es decir 13, están cedidas a distintas asociaciones o entidades sociales por lo que los usos son diversos, algunos de los cuales estarían encuadrados dentro de la categoría de vivienda social por atender con carácter general la necesidad habitacional derivada de la vulnerabilidad económico-social (la vivienda cedida a Caritas, la cedida a la Fundación Secretariado Gitano, las 3 viviendas ocupadas por arrendatarios de larga duración, y la que atiende a la persona que hubo de ser desalojada por filtraciones), mientras que otros se encuadran más dentro de la categoría de viviendas especializadas, ya sea para atención de personas afectadas por enfermedad mental (las 2 de ASAPME) o incapacidad intelectual (la de ATADI) o para los programas de acogida y protección internacional de inmigrantes (CEPAIM).

En esta última categoría incluiríamos la vivienda cedida al IASS para el “Programa de Emancipación Personal” mientras que no nos podemos pronunciar acerca de la vivienda cuyo uso está pendiente de determinación tras las obras de adecuación y reforma ni tampoco a la cedida al Departamento de Ciudadanía y Derechos Sociales del Gobierno de Aragón para la realización de actividades propias de dicho departamento ya que no disponemos de información de cuales sean estas

En todo caso, en comparación con los datos disponibles del Ayuntamiento de Calatayud, el parque de vivienda social del Ayuntamiento parece claramente insuficiente aun cuando no podamos honestamente cuantificar la presión de demanda sobre el mismo. Nos consta, no obstante, que desde el Ayuntamiento se están estudiando medi-

das para favorecer la captación de viviendas de particulares a través de modificaciones en las ordenanzas fiscales, así como se están adoptando otras medidas para fomentar la emancipación juvenil y que, por otra parte, no faltan propuestas de los distintos grupos municipales para encontrar fórmulas que permitan incrementar el citado parque.

En todo caso, tampoco hemos podido contrastar cifras con los datos recogidos en el [Boletín Especial de Vivienda Social 2020](#) elaborado por el Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA), ya que pese a que desde el Ministerio se solicita información a todos los municipios de más de 20.000 habitantes de España, ni el Ayuntamiento de Teruel, ni el de Calatayud respondieron en tiempo y forma.

		<b>Población 2019</b>	<b>1. En régimen de arrendamiento</b>	<b>2. En régimen de arrendamiento con opción de compra</b>	<b>3. Destinado a la venta</b>	<b>4. Otras</b>	<b>Total parque titularidad municipal</b>
<b>ARAGÓN</b>							
<b>Huesca</b>							
	Huesca	53.132	45	0	0	16	<b>61</b>
<b>Teruel</b>							
	Teruel	35.890					
<b>Zaragoza</b>							
	Calatayud	20.024					
	Zaragoza	674.997	2.258	96	29	0	<b>2.383</b>

También el informe que recibimos desde el Área de Derechos Sociales e Igualdad del **Ayuntamiento de Huesca** se limita a informar sobre el Convenio en virtud del cual se aportaron tres viviendas (dos en la C/ Cillas y una en la C/ Obispo Pintado) a la Bolsa de Vivienda Social del Gobierno de Aragón, por lo que hemos de concluir que nuestra petición de información no fue suficientemente clara o específica a la hora de determinar el objetivo que nos habíamos marcado (ver Anexo III).

No obstante, pudimos contar con las aportaciones de la técnico que nos acompañó en la mesa institucional y que señaló como los programas de rehabilitación y renovación urbana ([ARRU Huesca](#)) también tienen una importante incidencia en materia de vivienda social ya que mantener la calidad de las viviendas tiene un marcado efecto preventivo sobre necesidades futuras y, además por que las bases de la convocatoria de ayudas, además de incluir las actuaciones de rehabilitación también recogen las de realojo temporal para ocupantes de inmuebles que deban de ser desalojados a consecuencia de estas actuaciones e incluyen medidas de acompañamiento social para la integración en el nuevo entorno.

Señala además que para baremar las ayudas a conceder a los propietarios e inquilinos de las zonas de actuación se tiene en cuenta tanto el nivel de renta de los solicitantes como el régimen de uso de los inmuebles, con un claro beneficio para las viviendas de alquiler social o de renta limitada.

Así mismo, nos puso en conocimiento la previsión de una promoción de 90 viviendas en régimen de alquiler asequible en los terrenos del antiguo cuartel de la Merced, en colaboración con el Gobierno de Aragón. En una primera fase se van a construir 35 viviendas, con certificado Passivhaus, que serán propiedad de Suelo y Vivienda de Aragón y que van a atender necesidades habitacionales detectadas en la ciudad.

También hizo referencia a la existencia de un bloque de viviendas en la zona de San Pedro para uso social y para personas en situación de exclusión social, sin llegar a determinar el número de viviendas. Por último, el resto de parque de vivienda social disponible está compuesto por pisos aislados que se destinan exclusivamente para situaciones de emergencia.

No obstante, en los datos recogidos en el [Boletín Especial de Vivienda Social 2020](#) elaborado por el Observatorio de Vivienda y Suelo del MITMA (pg. 40) el Ayuntamiento de Huesca declaró disponer de 45 viviendas en régimen de alquiler, ninguna a la venta o en alquiler con opción de compra y de 16 en otros regímenes de tenencia, para un total de 61 viviendas. (Ver tabla en pg. anterior)

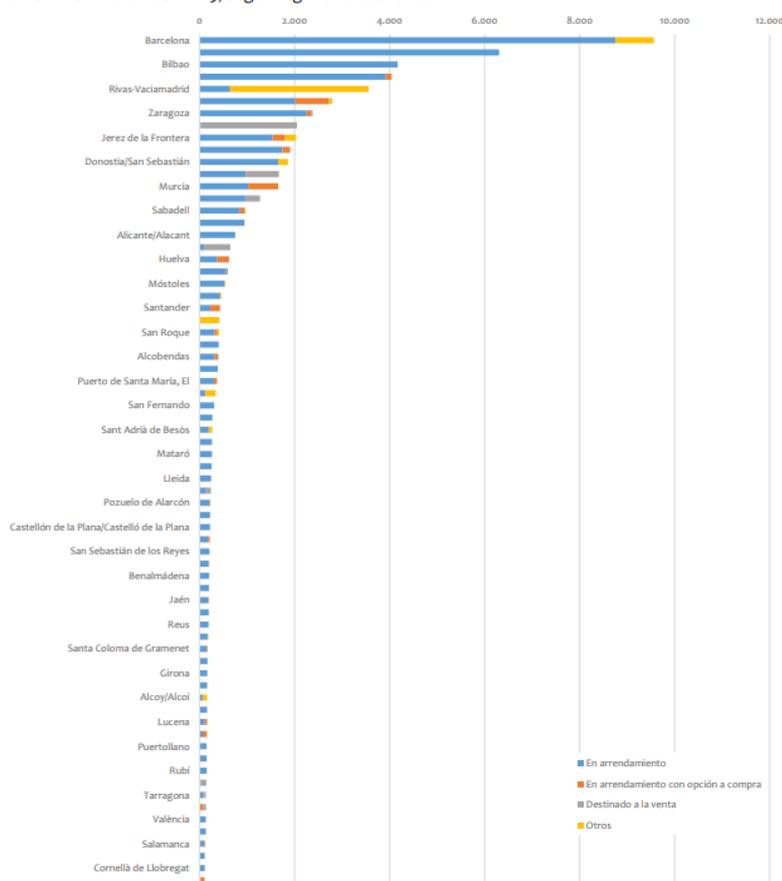
Por parte del **Ayuntamiento de Zaragoza** hemos recibido información por dos vías: de un lado, el área de servicios sociales que ha centrado su informe en el ámbito de las personas sin hogar; y de otro lado, de Zaragoza Viviendas. S.L.U., como entidad dependiente del área de Infraestructuras, Vivienda y Medio Ambiente encargada, entre otras funciones, de la promoción y gestión de vivienda de alquiler tanto social como asequible, conforme a la terminología adoptada en este informe.

No nos vamos a detener en el informe del **Área de Servicios Sociales**, pese a su innegable interés, ya que hace referencia a una actuación especializada (el alojamiento temporal para la gestión del "sinhogarismo") y pue-

de consultase completo en el Anexo IV correspondiente; pero sí queremos destacar la importante coordinación que se ha establecido entre los técnicos de los servicios sociales comunitarios y especializados del Área de Servicios Sociales municipal y los técnicos de Zaragoza Vivienda para la valoración de necesidades y el estudio de casos concretos que puedan ser atendidos con los recursos habitacionales disponibles, partiendo de una concepción de la vivienda como derecho y necesidad social básica de primer orden indispensable para lograr éxito en el proceso de inserción.

Especial importancia reviste el informe que nos ha **presentado Zaragoza Vivienda S.L.U.** al ser la entidad pública titular de un mayor número de viviendas a disposición del alquiler social y asequible en Aragón y ocupando el 7º lugar entre las ciudades españolas en número absoluto de viviendas en cualquier régimen de tenencia, por detrás de Barcelona, Madrid, Bilbao, Málaga, Rivas-Vaciamadrid y Sevilla, según recoge el [Boletín Especial de Vivienda Social 2020](#) elaborado por el Observatorio de Vivienda y Suelo del MITMA en su figura de la página 49, si bien sería la 5ª en cifras absolutas en régimen de arrendamiento.

**Gráfico 2.3.a.** Parque de vivienda de titularidad de los ayuntamientos, y sus entes dependientes. Número de viviendas en 2019, según régimen de tenencia.



Fuente: Cuestionario sobre vivienda social 2019 (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana).

Incluimos el informe completo en su Anexo correspondiente para que pueda ser consultado en su integridad y para quien esté interesado en ampliar información también recomendamos consultar el extenso y preciso [informe de fiscalización que la Cámara de Cuentas de Aragón realizó de los ejercicios 2017 y 2018](#) de la Sociedad Municipal y que aprobó el 22 de diciembre de 2020 y que, por nuestra parte, hemos tenido en cuenta para realizar determinadas precisiones en nuestro Informe.

En total Zaragoza Vivienda gestiona en régimen de alquiler, tanto social como asequible, 2.365 viviendas. Según su régimen de propiedad, 1.801 son propiedad de la Zaragoza Vivienda, 31 están cedidas por entidades bancarias, 94 son propiedad del Ayuntamiento de Zaragoza, si bien ya están en trámites de cesión de la propiedad a su sociedad instrumental y, por último, 439 viviendas son propiedad de particulares que las han cedido a través de distintos programas de colaboración público-privada para la captación de vivienda social.

Por su localización, el mayor número de viviendas se encuentran en los barrios de la Margen Izquierda (34%) y

en el Casco Histórico (36%), si bien podemos encontrar en todos los barrios de la ciudad aun cuando en algunos se encuentren en una proporción mínima (p.ej. en Sta. Isabel se dispone de un 0,17% y en los barrios rurales de un 0,24).

Han sido los programas de captación de vivienda de particulares los que han permitido extender la red por toda la ciudad ya que en el parque propiedad de Zaragoza Vivienda el 54% de las viviendas forman parte de edificios agrupados –promociones de 3 a 300 viviendas– concentradas en los barrios con más vivienda disponible. Estos programas de captación, al ser de viviendas individualizadas en distintos inmuebles, también han contribuido a poner en uso viviendas que, en otro caso, permanecerían vacías y a diluir el “efecto gueto” que lleva consigo la ubicación de viviendas sociales en promociones completas, aun cuando, como señala Zaragoza Vivienda en su informe, la diversidad de unidades de convivencia que ocupan estas promociones, dada la distinta tipología de los pisos y la existencia de zonas comunes, facilitan la ayuda mutua y la convivencia comunitaria e integración en el entorno.

Como decimos la tipología de vivienda es muy variada, pero desde Zaragoza Vivienda se ha detectado la necesidad de contar con más pisos pequeños, por un lado, y de 4 dormitorios, por otro, ya que ha aumentado la demanda por parte de personas solas y de familias numerosas, lo cual se tiene muy en cuenta en las nuevas promociones que se planifican también con medidas de ahorro energético y uso de fuentes de energía renovable. En estos momentos hay en marcha actuaciones para dotar a la sociedad de 116 nuevas viviendas.

Estamos ante un parque de vivienda cuya construcción se remonta, fundamentalmente a las décadas de los 90 y 80 del siglo pasado por lo que, la necesidad de realizar labores de mantenimiento es elevadas e, incluso, se pretende poner en marcha un plan de rehabilitación –también con especial incidencia en el ahorro y eficiencia energética– que, sin embargo, está encontrando dificultades de financiación tal y como se detalla en el informe.

También se puede consultar el detalle sobre la fijación de precios de alquiler y la duración de los contratos que se ajusta a lo previsto en la Ley de Arrendamientos Urbanos, así como los requisitos a cumplir por los solicitantes para poder acceder a una vivienda social a través de Zaragoza Vivienda, por lo que no nos detendremos en ello, si bien, si queremos señalar que a la hora de acceder a las viviendas el único criterio no puede ser el de vulnerabilidad económica dando preferencia a las unidades familiares más vulnerables o con menos ingresos ya que, para el equilibrio financiero de la sociedad son muy necesarios aquellas unidades familiares que tienen mayor facilidad para cumplir sus compromisos de pago.

Señalar también que, se aprecian diferencias con los criterios establecidos por otras Administraciones lo que hace pensar en una necesaria homogeneización de los mismos. No obstante, en estos momentos se está trabajando en la digitalización de la base de datos de solicitantes y también está en proceso de revisión y mejora todo el procedimiento de acceso general a estas viviendas.

Hablamos de procedimiento de acceso general para referirnos, fundamentalmente, al acceso que se produce a través de la lista de espera de solicitantes que gestiona directamente Zaragoza Vivienda, ya que existen diversos protocolos y convenios que atienden necesidades específicas (ver con mayor detalle en Anexo):

- Acceso extraordinario mediante protocolo firmado con Servicios Sociales del Ayuntamiento para atender situaciones de vulnerabilidad en las que la vivienda sea esencial para el progreso del proceso de intervención social: cuenta con 15/20 viviendas al año (según disponibilidad)
- Acceso temporal por derivación de Servicios Sociales Municipales para emergencias derivadas de siniestros para lo cual disponen de 16 viviendas
- Convenio para atender necesidades habitacionales derivadas del COVID 19 que cuenta con 52 viviendas de uso temporal, 16 de las cuales serán gestionadas por Fundaciones y Entidades Sociales
- Viviendas cedidas a la Bolsa de Vivienda Social del Gobierno de Aragón la cual atiende ahora en exclusiva necesidades derivadas de situaciones de desahucio. En estos momentos hay 107 viviendas cedidas
- Colaboración con el Servicio de Igualdad para atender el Programa de Alojamiento y mujer, para lo cual existen 5 viviendas de alojamiento temporal de urgencia (alquiler de 1 año prorrogable otro) y 6 viviendas de acceso extraordinario en condiciones de alquiler social
- Viviendas Tuteladas para personas mayores derivadas desde la Casa Amparo municipal: 14 viviendas
- Viviendas compartidas para jóvenes para estancias máximas de 3 años en un programa de emancipación juvenil combinado con labores de voluntariado en convenio con INJUVE: 10 viviendas.
- Programa “Comparte Vida” para personas mayores en vivienda compartida. Es un Convenio con Caritas, Fundación La Caridad, Fundación Federico Ozanam y la A.V. Casco Histórico: 4 viviendas
- Programa de Viviendas Compartidas de Caritas para atender a personas solas sin hogar: 3 viviendas
- Programa de alojamiento para universitarios en Convenio con la Universidad de Zaragoza: dispone de 17

viviendas

- Por último, existen 13 convenios activos con distintas entidades sociales para la atención de colectivos especializados (discapacidad intelectual, inmigración, mujer, familias vulnerables...) para lo cual se destinan 106 viviendas.

A todas estas viviendas deberíamos añadir 97 viviendas destinadas al alquiler con derecho a compra y 27 en régimen de venta aplazada (según datos del informe de la Cámara de Cuentas del ejercicio 2018) cuyo acceso tiene características especiales. Hemos de señalar que no todas estas viviendas se pueden considerar destinadas al alquiler social "strictu sensu" ya que algunos de estos programas entran de lleno en la categoría de **viviendas especializadas** y, en algún caso, se podría hablar de alquiler asequible, término que nos recuerda que, en el Informe de Zaragoza Vivienda se nos dice que, a partir de ahora, todas las viviendas de captación de particulares, fundamentalmente a través del programa "Zaragoza Alquila", se van a dedicar al **Alquiler Asequible** de forma que se garantice al propietario el cobro de un alquiler establecido en un rango un 20% inferior al precio de mercado con unas garantías de conservación del inmueble y ciertos beneficios fiscales añadidos.

Conforme a la consideración de Zaragoza Vivienda los solicitantes de alquiler asequible han de estar incluidos en una franja de ingresos entre el 1,25 y el 3,8 del IPREM ponderado, mientras que pueden ser solicitantes de alquiler social todos aquellos que dispongan de un mínimo de 5.100€/año y no superen los 2,5 del IPREM ponderado (la normativa les obliga a dejar la vivienda cuando superan 3 veces el IPREM ponderado), por lo que existe una franja de solicitantes en función de su nivel de ingresos que pueden ser susceptibles de acceder a ambos tipos de alquiler.

**Con el informe en la fase final de redacción nos han llegado noticias sobre presuntas dificultades derivadas de la transición del programa "Alegra tu vivienda" al programa "Alquila Zaragoza (ALZA)",** ya que muchos de los inquilinos de aquel programa social no reunirían los requisitos para formar parte del nuevo programa de alquiler asequible, lo que dificultaría el mantenimiento de las viviendas en la bolsa municipal. No podemos incluir en este informe el resultado de nuestra supervisión, pero abriremos un expediente de oficio para aclarar cómo se va a llevar a cabo esta transición entre programas, evitando expulsar viviendas de la bolsa de dejar inquilinos en la calle.

A la hora de determinar el perfil de usuarios de vivienda social en la ciudad de Zaragoza contamos con la ventaja del sistema de gestión empleado ya que hace mucho hincapié en el seguimiento por parte de las Trabajadoras Sociales de los itinerarios de inserción de dichas personas y unidades de convivencia lo que conlleva además una continua actualización de la información sobre la realidad socioeconómica de los mismos para poder ajustar el pago de las rentas ya que como sabemos, quienes están en la franja alta del IPREM ponderado pagan el precio completo fijado, mientras que quienes se sitúa en la franja entre 1,25 y 2,5 veces el IPREM ponderado tienen limitado el pago a un máximo del 30% de sus ingresos y quienes están por debajo de 1,25 veces lo tienen limitado a un máximo del 20% de sus ingresos, llegando incluso a una cuota plana de 85 €/mes incluyendo gastos para los tramos inferiores a 5.100€ anuales. No obstante existen ayudas y subvenciones para el pago del alquiler para quienes, por sus circunstancias personales, no pueden siquiera atender esas cuantías llegando, incluso, en los casos más graves, a la exoneración del pago.

Sin embargo, hemos de señalar que estos programas de intervención establecen tres obligaciones básicas para los usuarios de los recursos que son. El pago de la renta (con adaptación continua, como ya hemos señalado, y actuaciones específicas en caso de morosidad; el mantenimiento de la vivienda en buenas condiciones de habitabilidad y, por último, una buena convivencia y apoyo mutuo en las comunidades en las que se insertan las viviendas sociales. Para el apoyo en los procesos de integración cuenta el Ayuntamiento de Zaragoza con el **Centro de Dinamización Social y Laboral (CEDIS)** para mejorar la inserción sociolaboral y educativa de los residentes en las promociones del ACTUR; y el **Centro Comunitario de Oliver**. (Para un mayor detalle, consultar el Anexo).

Nos tomamos la libertad de reproducir aquí las tablas que, para el ejercicio 2018, realizó la Cámara de Cuentas en su informe en lo relativo al perfil de los usuarios en cuanto al número de miembros por vivienda, edad del arrendatario principal y tramo de ingresos de la unidad de convivencia, ya que no ha variado significativamente a fecha de hoy, con un 62% de las viviendas en las que el arrendador principal es una mujer y un índice de rotación que ha ido descendiendo a lo largo de los años:

N.º de miembros de la vivienda			Tramo de edad Del arrendatario principal			Tramo de ingresos De la unidad de convivencia		
N.º	N.º de viviendas	%	Edad	N.º de viviendas	%	Tramo de ingreso	N.º de viviendas	%
1	792	34,45%	18-25	32	1,39%	< 10.000 <sup>46</sup>	1.220	53,07%
2	535	23,27%	26-40	415	18,05%	10.001 - 20.000	731	31,80%
3	310	13,48%	41-60	1.029	44,76%	20.001 - 30.000	200	8,70%
4	264	11,48%	61-80	503	21,88%	30.001 - 50.000	61	2,65%
5	182	7,92%	> 81	163	7,09%	> 50.001	4	0,17%
6	90	3,91%	SIN DATOS	103	4,48%	SIN DATOS	29	1,26%
7	50	2,17%	(*)	54	2,35%	(*)	54	2,35%
8	18	0,78%	<b>TOTAL</b>	<b>2.299</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2.299</b>	<b>100%</b>
9	2	0,09%						
10	2	0,09%						
(*)	54	2,35%						
<b>TOTAL</b>	<b>2.299</b>	<b>100%</b>						

(\*) Fundaciones, ONG, etc

<sup>46</sup> **Alegación 8.** Se matiza que en esta categoría se incluyen 226 viviendas que están exceptuadas del deber de comunicar ingresos por distintas causas (estudiantes, venta aplazada, perceptores del IAI y otras contribuciones...).

En relación al nivel de estudios y de la actividad profesional de los arrendatarios principales, la Cámara de Cuentas recoge los siguientes datos:

Nivel de estudios arrendatario	N.º de viviendas	%	Actividad arrendatario pral.	N.º de viviendas	%
No sabe leer ni escribir	51	2,22%	Trabajando en un oficio o profesión remunerado	669	29,10%
Primaria incompleta	298	12,96%	Retirado/a, pensionista, jubilado/a	554	24,10%
Primaria completa	606	26,36%	Perceptor de IAI	268	11,66%
Bachillerato elemental	80	3,48%	Parado con subsidio de desempleo	184	8,00%
Bachillerato superior	41	1,78%	Parado sin subsidio de desempleo	168	7,31%
COU Preuniversitario	8	0,35%	Incapacitado permanente para trabajo	55	2,39%
Título de enseñanza media	16	0,70%	Estudiante	46	2,00%
Título de enseñanza superior	55	2,39%	Dedicándose a las labores del hogar	42	1,83%
NO PROCEDE (*)	54	2,35%	Perceptor de la RAI	30	1,30%
SIN DATOS	1.090	47,41%	Incapacidad laboral transitoria	7	0,30%
<b>TOTAL</b>	<b>2.299</b>	<b>100%</b>	Buscando su primer empleo	5	0,22%
			Otros (menores no escolarizados, etc.)	5	0,22%
			Cumpliendo condena	1	0,04%
			Otros	1	0,04%
			NO PROCEDE (*)	54	2,35%
			SIN DATOS	210	9,13%
			<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2.299</b>	<b>100%</b>

(\*) fundaciones, asociaciones, ONG

Y en cuanto a las nacionalidades de los inquilinos:

Nacionalidad	N.º de viviendas	%	Nacionalidad	N.º de viviendas	%
ESPAÑA	1.444	62,81%	CABO VERDE	8	0,35%
MARRUECOS	221	9,61%	NICARAGUA	8	0,35%
ARGELIA	73	3,18%	PERU	7	0,30%
ECUADOR	40	1,74%	HONDURAS	6	0,26%
RUMANIA	39	1,70%	CHILE	5	0,22%
SENEGAL	36	1,57%	FRANCIA	5	0,22%
COLOMBIA	30	1,30%	MAURITANIA	5	0,22%
GAMBIA	26	1,13%	BOLIVIA	4	0,17%
GUINEA ECUATORIAL	23	1,00%	GUINEA	4	0,17%
CUBA	10	0,43%	MALI	4	0,17%
NIGERIA	10	0,43%	URUGUAY	4	0,17%
PORTUGAL	10	0,43%	VENEZUELA	4	0,17%
REPUBLICA DOMINICANA	10	0,43%	CHINA	3	0,13%
BRASIL	9	0,39%	Otros países	30	0,13%
GHANA	9	0,39%	(*)	54	2,35%
ARGENTINA	8	0,35%	SIN DATOS	150	6,52%
<i>(*) fundaciones, asociaciones, ONG...</i>			<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2.299</b>	<b>100%</b>

El perfil medio del inquilino, conforme estas tablas, sería el de una mujer española trabajadora con estudios de educación primaria de entre 41 y 61 años que vive sola y con unos ingresos inferiores a 10.000€/anuales.

Otro dato importante a tener en cuenta es que de todos los inquilinos de Zaragoza Vivienda, un 53%, durante el año 2020, necesitó ayudas para pagar el alquiler pese a que el pago no excedía del 30% o del 20% de sus ingresos, lo que supone un total de 1.099 familias este año 2021 con una ayuda media de 130€ al mes y el 50% de ellas se encuentra en la franja cuyo alquiler no puede superar el 20% de sus ingresos.

Por su especial interés, y para finalizar el análisis relativo a Zaragoza Vivienda S.L.U., recogemos aquí en su literalidad la valoración y conclusiones que la propia entidad hace en su informe sobre el funcionamiento de su sistema de vivienda social y las líneas de futuro:

#### “VALORACION

*En general los programas llegan a los destinatarios y son bien valorados por aquellos que los usan.*

*El sistema de acceso es fácil para los solicitantes pero no ágil. La capacidad de respuesta a la necesidad es limitada: Serían necesarias más viviendas de alquiler municipal. Ahora hay un 2% y la media europea está en un 15%.*

*Se tienen en cuenta tanto las necesidades generales de la población (acceso general) como aquellas específicas de los colectivos vulnerables (programas en colaboración con el Gobierno de Aragón, el Ayuntamiento de Zaragoza y las entidades sociales).*

*Los inquilinos cuentan con una vivienda con calidad en su habitabilidad y a un precio asequible y adaptado a variaciones en sus ingresos de forma rápida.*

*Existe un sistema de apoyo al mantenimiento, para asegurar que la vivienda se mantiene en buenas condiciones de habitabilidad de forma continuada.*

*Los inquilinos cuentan con un servicio de apoyo social que garantiza su mantenimiento en la misma (cumplimiento de las obligaciones como inquilino) y promueve la mejora de su calidad de vida.*

#### FUTURO

*Las acciones de futuro deberán basarse en los aspectos básicos que hacen del alquiler social un elemento clave para favorecer la inclusión social, tal y como indican las directrices al respecto de Naciones Unidas:*

*- COSTE.- se refiere a la capacidad de afrontar los gastos del alojamiento con los ingresos propios, disponiendo suficientes recursos económicos para afrontar otras necesidades básicas: alimentación, vestido, educación, salud.*

- *ACCESIBILIDAD.- el alojamiento de bajo coste debe ser fácilmente accesible cuando se demanda o se necesita.*
- *SEGURIDAD EN LA TENENCIA.- responde a la cuestión de si ocupante tiene asegurada la continuidad temporal en la ocupación del alojamiento, o si existe una amenaza de expulsión de la vivienda.*
- *ADECUACIÓN.- cómo el alojamiento cubre las necesidades de sus ocupantes en cuanto a imagen personal, localización, calidad, adecuación al tamaño de la familia y a la edad de sus miembros, etc.*

*Acciones ya comenzadas y a fomentar:*

- *Nueva construcción de viviendas que permita aumentar el parque vivienda social.*
- *Puesta en marcha de un programa de rehabilitación con criterios de eficiencia energética de las viviendas de alquiler social.*
- *Desarrollo de un programa de alquiler asequible, dirigido especialmente a favorecer la emancipación de los jóvenes.*
- *Potenciación de la colaboración público privada, especialmente en el alquiler asequible, buscando un equilibrio en la oferta de alojamiento que tenga en cuenta el alquiler social (administración pública), el alquiler asequible (colaboración público privada) y el alquiler libre (mercado).*
- *Fomento de la rotación de uso en las viviendas de alquiler, potenciando su papel temporal y el apoyo a los inquilinos en sus procesos de mejora residencial.*
- *Potenciación de la participación de los inquilinos en la gestión del parque público de viviendas sociales, aumento de la autonomía y de la organización comunitaria.*
- *Elaboración de nuevas normas de acceso a la vivienda pública de alquiler y relación contractual con el inquilino, que recojan estos aspectos novedosos.*
- *Fijación de indicadores de mejora y comparativa con otras empresas públicas de vivienda, constituidas en un cuadro de mando integral.*
- *Digitalización de la relación del usuario con Zaragoza Vivienda, mejorando la comunicación continuada con el solicitante de vivienda de alquiler social y con el inquilino.*
- *Fomento de los programas de colaboración con los servicios sociales municipales y las entidades sociales del tercer sector, especialmente en aspectos relacionados con la inserción socio laboral de los jóvenes y la soledad de las personas mayores.*
- *Fomento de la colaboración entre las administraciones públicas con responsabilidad en las competencias de vivienda y bienestar social, señaladamente el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda), el Ministerio de Derechos sociales y Agenda 2030 ( Dirección General de Diversidad Familiar y Servicios Sociales) , especial mente en los aspectos relacionados con el Plan Estatal de Vivienda y los fondos Next Generation de la Unión Europea.*
- *En la misma línea, colaboración con el Gobierno de Aragón (Dirección General de Vivienda), tanto en los aspectos generales y normativos como en el apoyo a los inquilinos de las viviendas públicas de alquiler como las gestionadas por Zaragoza Vivienda en los aspectos fundamentales de financiación del incremento del parque público de viviendas, rehabilitación del parque existentes y ayudas económicas directas a los inquilinos para el pago del alquiler.*
- *En definitiva, se trata de reunir las potencialidades de todas las partes implicadas: las distintas administraciones públicas, la ciudadanía en general, la que reside en estas viviendas y la organizada en sus asociaciones y tercer sector de apoyo para facilitar el mejor servicio posible en materia de alojamiento: una vivienda digna, asequible, segura y sostenible para toda la ciudadanía, con especial atención a aquellos más vulnerables”.*

Por último, hemos de señalar que, a través de informaciones periodísticas, hemos tenido conocimiento de que el equipo de gobierno del Ayuntamiento de Zaragoza ha reconfigurado el Plan Especial que tenía redactado para la regeneración del sector Pignatelli de manera que la reforma de calles deje de ser prioritaria y se apueste por la compra de solares para ejecutar vivienda pública para revitalizar el barrio y atender necesidades sociales. Es un proyecto que está en fase de aprobación, pero que iría en la buena dirección de ampliar el parque de vivienda social mediante la adquisición de hasta ocho parcelas, seis de las cuales estaría edificadas con construcciones muy degradadas y que requerirían una importante rehabilitación. Habremos de estar atentos al desarrollo de este plan y de otros similares que puedan iniciarse en un futuro.

### 4.1.3. Gobierno de Aragón

Numerosas son las referencias que, a lo largo de los distintos informes estudiados, se hace a la Bolsa de Viviendas de Alquiler Social, por lo que debemos hacer referencia específica a la misma y para ello contamos con informe de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación del Gobierno de Aragón.

**Tabla 2.2.** Parque de vivienda de titularidad de las comunidades y ciudades autónomas, y sus entes dependientes. Número de viviendas en 2019, según régimen de tenencia.

	1. En régimen de arrendamiento *	2. En régimen de arrendamiento con opción de compra	3. Destinado a la venta.	4. Otras.	Total parque
Andalucía	49.794	0	20.426	4.564	74.784
Aragón	506	256	0	0	762
Asturias (Principado de)	10.464	0	0	0	10.464
Baleares (Illes)	1.257	188	310	13	1.768
Canarias	17.253	0	1.686	0	18.939
Cantabria	166	78		31	275
Castilla y León	2.006		7.638		9.644
Castilla-La Mancha	5.395		694	873	6.962
Cataluña	15.910	450	0	0	16.360
Comunitat Valenciana	10.020	354	3.586	0	13.960
Extremadura	13.500	0	0	0	13.500
Galicia	3.534	5.520	155		9.209
Madrid (Comunidad de)	20.077	616			20.693
Murcia (Región de)	1.962	153	397	10	2.522
Navarra (Comunidad Foral de)	990	0	62	744	1.796
País Vasco	23.874	0	837	5.994	30.705
Rioja (La)	22	13	0	7	42
Ceuta	651	0	5.224	0	5.875
Melilla	1.112	33	0	0	1.145
<b>TOTAL</b>	<b>178.493</b>	<b>7.661</b>	<b>41.015</b>	<b>12.236</b>	<b>239.405</b>

Fuente: Cuestionario sobre vivienda social 2019 (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana).

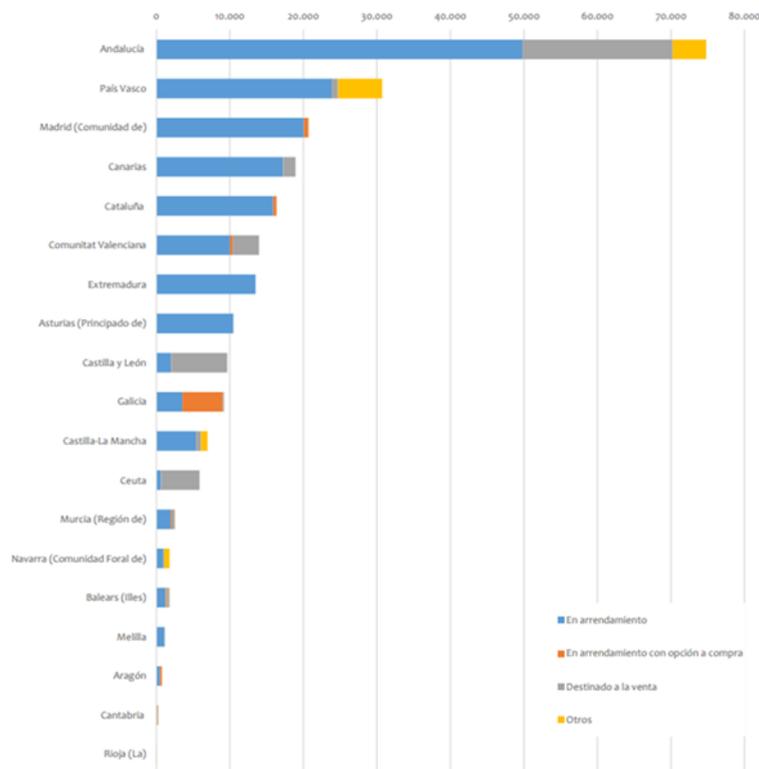
La **Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social de Aragón** se crea y regula por el Decreto 102/2013, de 11 de junio, del Gobierno de Aragón, y constituye el parque de viviendas que la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón destina al alquiler social que, de entrada, hemos de señalar resulta manifiestamente insuficiente dadas las necesidades existentes que no pueden cubrirse tampoco con las viviendas aportadas por los distintos Ayuntamientos al sistema público de Servicios Sociales

La **Red de bolsas de viviendas para el alquiler social en Aragón, está formada**, a fecha actual, por un total de 807 viviendas, 597 en Zaragoza ciudad y provincia, 83 en Huesca ciudad y provincia y 127 en Teruel ciudad y provincia. Es importante destacar que esta bolsa la conforman viviendas cedidas por personas físicas o jurídicas, así como las que son propiedad del Gobierno de Aragón.

Si vemos datos comparativos con otras CC.AA en el [Boletín Especial de Vivienda Social 2020](#), vemos además que el parque de vivienda de titularidad del Gobierno de Aragón está muy por debajo del de otras CC.AA, de forma que tan solo Cantabria y La Rioja tienen menos en términos absolutos:

Además, en relación al régimen de tenencia también existe en Aragón una gran proporción de viviendas destinadas al alquiler con derecho a compra en relación a las existentes para el alquiler social propiamente dicho.

**Gráfico 2.2.a. Parque de vivienda de titularidad de las comunidades y ciudades autónomas, y sus entes dependientes. Número de viviendas en 2019, según régimen de tenencia.**



Fuente: Cuestionario sobre vivienda social 2019 (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana).

Por lo que se refiere al **procedimiento de acceso**, está regulado por una Orden de 12 de agosto del mismo año de 2013 y se iniciaba a través de solicitud a las Subdirecciones Provinciales de Vivienda en la que había que hacer constar el municipio o municipios aragoneses o comarca en la que se deseaba alquilar una vivienda de la Red de Bolsas adjuntando la documentación solicitada. Nos referimos al procedimiento en pasado ya que, como veremos, el incremento de lanzamientos provocados por desahucios por impago de hipotecas o de rentas de alquiler ha desvirtuado las intenciones iniciales

Los **requisitos** que han de reunir las personas o unidades de convivencia solicitantes también se recogen en esta normativa y que pueden consultarse con más detalle en el Anexo son:

- Estar empadronado/a en algún municipio de la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Percibir unos ingresos anuales no superiores a la cantidad de 1,5 veces el IPREM.
- Tener necesidad de vivienda y no disponer del uso y disfrute de otra vivienda.

Además, deberá encontrarse en alguna de las condiciones siguientes:

- Afectados por situaciones catastróficas o emergencias.
- Afectados por desahucios.
- Unidad de convivencia en la que todos sus miembros se encuentren en situación de desempleo y hayan agotado las prestaciones por desempleo.
- Unidad de convivencia en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
- Unidad de convivencia en la que exista una víctima de violencia de género, reconocida por sentencia firme, o en su defecto, orden de protección o medida cautelar de protección.
- Unidad familiar de convivencia de la que forme parte un menor de tres años.
- Personas mayores de 65 años, sin familiares de primer grado que residan en su municipio.
- Unidad familiar de convivencia monoparental con dos hijos a cargo.

Tal y cómo hemos señalado anteriormente al hablar de los requisitos de Zaragoza Vivienda S.L.U. comprobamos la heterogeneidad de los mismos, no solo por las especiales situaciones que se requieren para acceder a la bolsa -que al final carecen de importancia ya que los desahucios se han apoderado del sistema, sino también por la diferencia de nivel de ingresos para acceder al alquiler social entre unas y otras: aquí no pueden superar 1,5 veces el IPREM mientras que en Zaragoza Vivienda se llega hasta 3 veces el IPREM ponderado

La **gestión de la Red de Bolsas**, bajo la responsabilidad pública de la Dirección General competente en materia de vivienda, podía hacerse bien mediante gestión directa, bien mediante gestión indirecta a través de entidades colaboradoras. Sin embargo por Orden del Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda de fecha 27 de abril de 2021, se encargó a la empresa pública "Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.", la gestión del programa de alquiler social retirándolo de la gestión llevada a cabo por entidades sociales.

En cuanto a la **tipología de las viviendas** aportadas a la Red de Bolsas hemos de recalcar que las características de las viviendas son un condicionante importante a la hora de adjudicar viviendas, para garantizar que se cumplen los requisitos de habitabilidad.

El **perfil de las personas solicitantes** de vivienda de alquiler social y a los cuales se les ha adjudicado una vivienda social en base al Convenio de Colaboración con el CGPJ sería el siguiente:

- En relación al género, existe un mayor número de mujeres titulares de los contratos de arrendamiento que de hombres.

- Atendiendo a la edad, la mayoría de las personas titulares de los contratos se sitúan en la franja de edad de 31 a 45 años.

- \* En cuanto a la procedencia, la mayoría cuentan con nacionalidad española.

- \* Analizando los elementos socio familiares, la composición familiar que se repite con mayor frecuencia es la pareja con hijos seguido por madres solas con hijos.

En cuanto a la gestión de las listas de espera, el artículo 11.3 del Decreto 102/2013 establece que se asignarán dando prioridad a los de menor renta, con excepción de aquellas personas acogidas al Convenio de Colaboración con el CGPJ, cuya tramitación es prioritaria, lo que ha provocado que en los últimos 5 años las adjudicaciones de vivienda se hayan producido exclusivamente en base al Convenio de Colaboración con el CGPJ, Gobierno de Aragón y la FAMCP

Por lo tanto, el procedimiento de adjudicación ha variado y tan solo ha resultado aplicable el del Convenio con CGPJ que conforme con el informe que nos envía el IASS, organismo encargado de realizar los informes de vulnerabilidad, vendría a consistir en lo siguiente:

- Si durante la tramitación de un procedimiento de desahucio por falta de pago de la renta se detecta una situación de especial vulnerabilidad el Juez que conozca del asunto resolverá dar traslado al IASS para que pueda realizar las gestiones necesarias para analizar la problemática y, en caso de que sea procedente, adoptar las medidas encaminadas para asegurar la actuación de los servicios sociales propios o de las entidades locales.

- Verificada la comunicación y examinada la situación, el IASS adoptará la decisión que proceda y que podrá consistir en formular una propuesta de intervención, pudiendo dar traslado a Dirección General de Vivienda y Rehabilitación si concurren los requisitos para su inclusión en los programas de vivienda social que gestiona, o declinar la misma por considerar que las circunstancias no permiten concluir que se trate de una situación que entre en el marco de actuación de los servicios sociales.

- Una u otra decisión se comunicará al órgano judicial correspondiente.

Según datos de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación del Gobierno de Aragón, durante los **últimos 5 años**, conforme a este procedimiento en cumplimiento del Convenio, se han adjudicado un total de 279 viviendas, produciéndose 49 renunciaciones.

Por otra parte, desde el IASS, a fecha de emisión del informe, nos señala que durante el año 2021, se han realizado también **164** Informes de Vulnerabilidad según Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico frente al Covid-19 modificado por RDL 37/2020, de 22 de diciembre y por RDL 8/2021, de 4 de mayo y sus posteriores modificaciones. Ya se ha hecho referencia en este Informe a la problemática asociada a este nuevo procedimiento de vulnerabilidad, la moratoria de desahucio que lleva aparejada y el posterior derecho a alternativa habitacional cuando hablemos de la reunión institucional mantenida en esta casa el 15 de septiembre (donde los informes llegaban ya a la cifra de 190).

No obstante, podemos compartir la conclusión a la que llega la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación que, teniendo en cuenta las últimas modificaciones legislativas y las actuaciones públicas en materia de vivienda,

considera imprescindible ampliar el parque público de vivienda destinada al alquiler social al que se acceda en el marco de la intervención social pautado desde el Sistema público de Servicios Sociales y diferenciarlo del parque (público o privado) destinado al alquiler asequible (es decir, a aquellas unidades de convivencia que, sin reunir criterios de vulnerabilidad, no pueden acceder al mercado libre de vivienda) que no exige el acompañamiento social y puede ubicarse en promociones completas, tanto en territorio urbano como rural (aun cuando pueda tener objetivos diferentes: reducción de la presión de precios de alquiler en las ciudades y evitar la despoblación en el medio rural) y que todo unido pueda conformar una Red Autonómica de vivienda para su disposición adecuada a las circunstancias dadas.

#### Intervenciones IASS Convenio Consejo General del Poder Judicial

AÑO	Casos que llegan al IASS	Ejecuciones hipotecarias	Desahucios alquiler	No aceptan Intervención. No cumplen requisitos
2015	158	31	127	35
2016	226	26	200	71
2017	240	21	219	140
2018	276	15	261	211
2019	268	25	243	90
2020	274	17	257	98
2021	152	12	140	24
<b>TOTAL</b>	<b>1594</b>	<b>147</b>	<b>1447</b>	<b>669</b>

En esta línea, además, se están empezando a mover desde la Consejería de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, tal y como hemos podido comprobar por los anuncios realizados en los últimos meses, algunos de los cuales hemos citado en este mismo informe: la Orden VMV/1186/2021, de 22 de julio, pero publicada en el BOA del 27/09/2021) para la adquisición directa de viviendas para el patrimonio público en cumplimiento del programa 4 del Plan de vivienda 2018-2021, en el que se van a invertir 2,3 MM de euros; la convocatoria de ayudas por importe de 1,8 MM de euros para que los ayuntamientos pequeños puedan comprar vivienda para hacer frente a la despoblación; y la convocatoria por importe de 1,2 MM de euros para que los jóvenes puedan adquirir vivienda habitual en municipios de menos de 5.000 habitantes.

En esta misma dirección, y en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, se ha presentado un programa de ayudas en materia de rehabilitación para barrios, que contará este año de 2021 con fondos por valor de 33,3 MM de euros de los Fondos Next Generation de la Unión Europea; y un programa de construcción de vivienda pública para el alquiler social para el que se prevé una inyección de 14,5 MM de euros durante el año 2022. Se estima que en noviembre de 2023 se hayan podido comprometer 4.635 actuaciones bien en viviendas individuales rehabilitadas o construidas. El éxito de estos programas sería una buena noticia y habremos de seguir su desarrollo atentamente.

## 4.2. ENTIDADES SOCIALES

A lo largo del proceso de elaboración del informe se han mantenido reuniones con las entidades Kairós, YMCA, F. Ozanam, Parroquia del Carmen, para conocer su participación en esta problemática, las viviendas que gestionan, así como sus propuestas al respecto. También se ha contado con la participación de Cáritas y la Red Aragonesa de la Inclusión, que ha facilitado su información de otras entidades. Posteriormente han remitido diferentes informes, que figuran en los Anexos.

Realizando un análisis de las aportaciones trasladadas por las entidades sociales que han colaborado en este informe, se constatan las siguientes cuestiones:

- Su actuación está centralizada mayoritariamente en la ciudad de Zaragoza, salvo aquellas que durante un

tiempo han gestionado la bolsa de alquiler social del Gobierno de Aragón.

- Los recursos habitacionales con los que cuentan son muy limitados, salvo una de las entidades, y van dirigidos a personas o familias que se encuentran en situaciones de vulnerabilidad o riesgo de exclusión social.

- Algunos de los recursos que tienen están cedidos por las administraciones públicas para realizar programas que atienden a necesidades específicas de personas o colectivos que tienen difícil cabida en los programas de vivienda social de las instituciones públicas.

- Todas ellas realizan un importante trabajo de intervención social con las personas y familias afectadas que, en una buena parte de los casos, requiere de intervenciones con gran intensidad en el proceso de acompañamiento y seguimiento.

- Los objetivos son comunes a todas ellas, las formas de gestionar, y cobro de alquiler presenta diferencias, en función de los objetivos de cada programa y perfil de usuarios.

- Hay una coordinación con las administraciones públicas de referencia y también entre las entidades sociales a través de la Coordinadora de Centros y Servicios para Personas sin Hogar de Zaragoza, con la Red Aragonesa de Entidades Sociales para la Inclusión y con los servicios sociales municipales, para atender a los casos más urgentes y derivarlos según resulte más adecuado.

- Hay diferentes perfiles de usuarios, en tanto que se dirigen a diferentes situaciones personales y familiares; así, hay familias que están atravesando una situación de vulnerabilidad social y económica y no encuentran una vivienda donde poder vivir, otras son monomarentales sin redes de apoyo social y otros casos son hombres, generalmente mayor entre 60 y 70 años, que por diferentes motivos lleva bastantes años sin hacer uso de los recursos para PSH de nuestra ciudad.

- Los requisitos de acceso están fijados en función del programa que se trate y de las características de cada una de las viviendas (ser familia, ser madre con hijos, ser persona sin hogar, no disponer de ingresos económicos suficientes para acceder a alojamiento...).

A continuación, se reseña lo más significativo de cada entidad, así como la valoración de la experiencia en la gestión de alquiler social del Gobierno de Aragón, por considerarlo relevante, y lo aportado por la Red Aragonesa de Entidades Sociales para la Inclusión.

#### **4.2.1. Kairós**

Kairós es una entidad sin ánimo de lucro que trabaja en diferentes áreas de intervención en la Comunidad Autónoma de Aragón. Más en concreto y relacionado con el tema de la vivienda social, Kairós desarrolla un programa de Inclusión Social en el que se integra un proyecto de vivienda y actuaciones relacionadas con la misma, tendentes a la normalización de las familias que permitan el acceso al empleo, recursos, mercado de vivienda, etc. También se desarrolla en relación a la vivienda un programa de viviendas asistidas para personas adultas con discapacidad intelectual y en general tuteladas judicialmente.

Actualmente, tienen 11 viviendas en funcionamiento y 4 en proyecto de apertura. Todos ellos de gestión directa de la entidad y 5 son cedidas por el Gobierno de Aragón, 1 por el banco Sabadell y 5 alquiladas por la entidad.

De estos, 2 pisos son en cesión temporal para unidades familiares en situaciones de vulnerabilidad y que desde los proyectos se está desarrollando un itinerario personalizado y por las necesidades especiales del caso precisan de este apoyo en su itinerario personal, intervenciones normalmente de gran intensidad.

El resto de pisos se accede por derivación de los servicios sociales públicos de los usuarios y están orientados a personas que habiendo llegado a la mayoría de edad, no pueden valerse por sí solos sin una serie de apoyos que se ofrecen a través de educadores que acuden diariamente a los pisos y que, en ocasiones, presentan factores como la discapacidad intelectual y la salud mental que dificultan la autonomía de las personas.

Actualmente hay 36 personas en estos pisos pero han pasado en torno a 50 personas en los últimos años con las que se ha conseguido que vayan logrando su independencia.

(Ver Anexo II)

#### **4.2.2. Ymca**

Actualmente la entidad cuenta con tres viviendas sociales dentro del programa de "Vivienda Social". Se trata de viviendas concedidas dentro del Convenio Marco de Colaboración entre el Gobierno de Aragón y las Entidades Sociales para la gestión de proyectos dirigidos a colectivos de inclusión social sobre viviendas de propiedad pública. Estas tres viviendas están dirigidas a familias con menores a su cargo y/o jóvenes en riesgo o situación de exclusión social sin apoyos familiares ni sociales.

El periodo de estancia en las viviendas es de dos años, prorrogables 6 meses más en casos excepcionales, con el objetivo de favorecer la salida al mercado privado de alquiler.

Durante el tiempo de estancia en las viviendas, las familias/jóvenes no abonarán ningún gasto ni de alquiler ni de suministros, ya que el objetivo principal es lograr mejorar su capacidad de ahorro y planificación económica para conseguir su incorporación a una vivienda normalizada finalizado el programa. Por ello, la intervención que se realiza se basa en trabajar las siguientes áreas:

- Económica: Ahorro, planificación económica, asesoramiento en tramitaciones.
- Laboral: Apoyo y asesoramiento en la búsqueda de empleo.
- Vivienda: Mantenimiento, mediación en conflictos vecinales si los hay, apoyo en la búsqueda de vivienda al finalizar el tiempo de estancia en el programa.
- Personal: un profesional de referencia lleva a cabo tutorías de seguimiento.

Los requisitos de acceso son principalmente los siguientes:

- Familias con menores a su cargo o jóvenes, con déficits en el área de vivienda.
- Familias atendidas desde el programa de intervención sociofamiliar de YMCA.
- "Pronóstico favorable": Familias y/o jóvenes que no se encuentren cronificadas ni presenten obstáculos para la inserción laboral

Respecto **al perfil de las familias** que han formado parte del programa en los últimos 5 años, destacan las familias monomarentales de origen inmigrante, y familias nucleares también de origen extranjero. La media de edad de los adultos se sitúa en 38 años.

## Análisis de la realidad

Desde la explosión de la burbuja inmobiliaria y la posterior crisis a partir del 2008, se ha ido produciendo un aumento de las dificultades para acceder a una vivienda debido principalmente a la alta tasa de paro generada, a una disminución de los ingresos familiares, y a una subida generalizada del precio de la vivienda.

Debido a los impagos y desahucios que se han ido produciendo a lo largo de este periodo, muchos propietarios han optado en los últimos años por poner su vivienda en alquiler únicamente a través de agencias inmobiliarias y contratando prácticamente siempre seguros de impago, que a su vez exigen que el arrendatario disponga de ingresos suficientes y trabajo estable. De esta forma, esta opción que era la más recurrente entre las familias en riesgo o situación de exclusión social ha ido desapareciendo progresivamente, a la vez que ha ido aumentando la demanda de viviendas sociales de entidades sociales y administración pública.

Debido a la situación anteriormente expuesta, podemos concluir que las **principales dificultades** con las que se encuentran las familias en riesgo de exclusión en relación con la vivienda son las siguientes:

- Desempleo y bajos ingresos, generalmente procedentes de prestaciones o trabajos insuficientes, lo que conlleva no poder acceder a viviendas normalizadas, o dificultades para su mantenimiento y el pago regular del alquiler.
- Un alto volumen de la vivienda libre privada que se encuentra en inmobiliarias donde se exigen seguros de impago que requieren de nóminas y trabajo estable para poder alquilarlas.
- Bajo volumen de vivienda libre de particulares que no esté en inmobiliaria.
- Escaso parque de vivienda pública y social en Aragón para las familias que no pueden optar por los alquileres normalizados por las dificultades señaladas anteriormente.
- Viviendas que son económicas, pero no se encuentran en buenas condiciones (no calefacción, humedades...).
- Hacinamiento producido por la dificultad de no poder permitirse un piso de más habitaciones por el aumento de precio.
- Familias viviendo en habitaciones alquiladas dentro de un piso compartido.
- Especulación dentro del mercado de alquiler normalizado que afecta a muchas familias en situación o riesgo de exclusión social.

## Conclusiones y propuestas de mejora

Se han encontrado con grandes dificultades a la hora de reubicar a familias que tenían que abandonar las viviendas por finalización del contrato de arrendamiento. La sensación general es que apenas existe vivienda a la que la población en riesgo de exclusión social pueda acceder.

Teniendo en cuenta la situación actual, y hasta que no cambie, la única solución viable sería el aumento de oferta de vivienda pública y social.

Otras propuestas serían:

- Revisar la perspectiva, los objetivos y el enfoque que quiere darse a los programas de Alquiler Social y Vivienda Social, así como la población a la que deben ir dirigidos.
- Ofrecer mejores condiciones a los propietarios y trabajar en la difusión de captación de las viviendas.
- Aumentar el parque público de vivienda.
- Generar más herramientas de apoyo por parte de la administración para las familias que no pueden hacer frente al alquiler o para apoyarles en el acceso a una vivienda.

(Ver anexo II)

#### **4.2.3. Obra social de la parroquia Nuestra Señora del Carmen (Zaragoza)**

La Obra Social del Carmen tiene una larga trayectoria en ofrecer alojamiento alternativo a personas en riesgo de exclusión social. En la actualidad cuenta con diferentes proyectos relacionado con vivienda. En total dispone de:

- 23 pisos para familias.
- 1 casa de acogida para mujeres acompañadas por sus hijos.
- 1 vivienda de acogida para hombres en exclusión social residencian en procesos de inclusión social.
- 2 pisos de inserción sociolaboral para hombres.
- 1 vivienda de baja exigencia para hombres sin hogar de larga trayectoria en la calle.

A lo largo de 2020 se atendieron a 135 personas, de las cuales 61 eran menores.

Los requisitos de acceso están fijados en función de las características de cada una de las viviendas (ser familia de madre con hijos, ser persona sin hogar, no disponer de ingresos económicos suficientes para acceder a alojamiento...).

Hay casos en los que se trabaja de forma coordinada con otras entidades o administraciones, para lo que se exige un plan de trabajo y coordinación con entidad que deriva, así como el compromiso de trabajo en coordinación mientras la familia se encuentre en acogida en el alojamiento.

La gestión se lleva a cabo a través de la trabajadora social de la Obra Social y también participan personas voluntarias, en función del proyecto concreto que se trate.

Prácticamente en todos los proyectos hay una lista de espera (salvo el conectado con el Albergue Municipal) , y para poder acceder al proyecto se solicita un informe social de derivación preparado por la entidad que deriva el caso.

Estos son los proyectos de vivienda social que gestionan y sus principales características:

Proyecto "ALOJAMIENTOS TEMPORALES PARA FAMILIAS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL" (18 viviendas).

Temporalidad de las estancias.- Las personas son acogidas según contratos individualizados por periodos de tres meses, que pueden ser prorrogados o no, según la evolución del individuo o familia. El tiempo máximo de estancia es de 12 meses.

Con el fin de alcanzar los objetivos establecidos, se establece un trabajo coordinado con la Coordinadora de Centros y Servicios para personas sin hogar de Zaragoza, con la Red Aragonesa de Entidades Sociales para la inclusión y con los servicios sociales municipales, para atender a los casos más urgentes y derivarlos según resulte más adecuado.

Se realiza un seguimiento de las personas acogidas, realizando itinerario de Inserción Social y Laboral, y acompañando en sus procesos para lograr una inserción social y laboral y un alojamiento estable.

La tipología de las viviendas varía en función del proyecto del que se trate. Las viviendas de acogida para familias tienen una tipología similar, variando en el nº de habitaciones (1, 2 o 3), previstas para núcleos familiares de entre 3 y 6 personas. Son edificios conformados en su totalidad por viviendas en propiedad de la Obra Social y se ubican en un 95% en el barrio San Pablo y el 5% en el barrio de La Almozara de Zaragoza.

Respecto al perfil de las personas acogidas, son familias que están atravesando una situación de vulnerabilidad social y económica y no encuentran una vivienda donde poder vivir. Trabajamos con población de mediana edad, inmigrantes o no, que teniendo permisos de trabajo/ residencia o no, cuenten con un plan de trabajo de inserción social.

#### "PROYECTOS DE ACOMPAÑAMIENTO Y ACOGIDA DE MUJER"

Este proyecto lo conforman dos tipos de recursos:

- Vivienda compartida (Casa de Acogida) con 5 plazas para mujeres con hijos menores.

- 5 pisos independientes, reservados para este colectivo de especial vulnerabilidad.

Requisitos de acceso:

- Informe de derivación y compromiso de trabajo conjunto con la entidad que deriva.
- No disponer de una vivienda en propiedad o no haber sido expulsada de otro tipo de vivienda social por falta de compromiso o adherencia a la intervención.
- Encontrarse en situación de vulnerabilidad y riesgo de exclusión social.
- Poseer aptitudes y herramientas para trazar un plan de intervención junto a la familia, que les permita mejorar su situación en el plazo máximo de 1 año.

Las viviendas, unas son propiedad de la Obra Social y otras son cedidas por las Hermanas de Santa Ana. La gestión de las mismas se lleva a cabo por el Equipo Técnico de la Obra Social. Realizando un seguimiento diario, con el apoyo de voluntarias y religiosas, que desarrollan importante labor de apoyo.

Las personas acogidas presentan el siguiente perfil:

- Mujeres con hijos menores a cargo, en situación de vulnerabilidad y que crían en solitario.
- Mujeres mayores de 18 años y sin Red Social que pueda apoyarles.
- Mujeres inmersas en un proceso de intervención social iniciado desde otra entidad pública o privada, que las deriva a nuestro alojamiento.

#### “ALOJAMIENTO TEMPORAL PARA HOMBRES. PROYECTO: PRIMERA OPORTUNIDAD”

Dispone de 2 viviendas, una con tres plazas, y otra con dos.

Los requisitos de acceso son:

- Ser mayor de 18 años.
- Situación de sinhogarismo.
- Que su situación de necesidad sea temporal y con posibilidad de mejora.

La gestión de las viviendas se lleva a cabo a través de la intervención de un trabajador social y la ocupación de las plazas de ambos pisos son conveniadas con el Albergue Municipal.

El perfil de los hombres acogidos es muy variado tanto en edad como en situación social compartiendo únicamente la característica de su alta vulnerabilidad social. Se ofrece a la persona un amplio grado de autonomía y se le exige también un alto nivel de asunción de responsabilidades y de cumplimiento de normas básicas de convivencia dentro de la casa.

Las personas usuarias son acogidas según contratos individualizados por periodos de tres meses planteando su plan de intervención entre la persona acogida, el Albergue Municipal y la Obra Social del Carmen, que pueden ser prorrogados o no según la evolución del individuo. El tiempo total máximo de estancia es de 12 meses.

#### “CASA ABIERTA-RAFA TRÍVEZ”

Proyecto que ofrece alojamiento de baja exigencia para personas en situación de sinhogarismo de larga duración ubicado en el Albergue Municipal y gestionado por la Obra Social de la parroquia.

El requisito de acceso es fundamentalmente es llevar tres o más años de permanencia en calle y una autonomía física y psicológica que permita su estancia en el alojamiento. Tiene capacidad para 9 personas.

Es gestión compartida entre el Albergue Municipal y Obra Social de la Parroquia del Carmen. El Albergue Municipal cede el espacio y los servicios y la Obra Social del Carmen, aporta la parte humana con el personal voluntario y un coordinador del proyecto, que es Trabajador Social.

Este tipo de alojamiento ofrece una estancia indefinida que cubre todas las necesidades básicas de las personas acogidas y cuenta con nutrido equipo de profesionales así como de un extenso grupo de voluntarios para el acompañamiento diario.

El perfil de la persona atendida es hombre generalmente mayor entre 60 y 70 años que por diferentes motivos lleva bastantes años sin hacer uso de los recursos para PSH de nuestra ciudad.

No existe lista de espera sino que las pocas plazas que existen se ocupan conforme van apareciendo las necesidades de plaza y las derivaciones de los profesionales.

Durante los últimos años se detecta un deterioro físico cada vez mayor así como un aumento de la edad de las personas que hacen uso de este recurso.

### “ALOJAMIENTO TEMPORAL PARA PSH EN CALLE QUINTO”

Casa de dos plantas con capacidad para 9 personas de las que 6 están conveniadas con el Albergue Municipal y las otras 3 se ponen a disposición de las organizaciones que trabajan con PSH en nuestra provincia.

El proyecto que ofrece alojamiento temporal a PSH en procesos de inclusión social ya avanzados.

El requisito de acceso es fundamentalmente encontrarse en situación de sinhogarismo y ser derivado por un trabajador social de referencia así como gozar de una autonomía física y psicológica que permita su estancia en el alojamiento.

La gestión de este alojamiento es llevada a cabo por un equipo de la Obra Social formado por profesionales y voluntarios que acompañan el día a día de las personas usuarias apoyando su itinerario socio-laboral elaborado junto con el profesional que los deriva.

Este tipo de alojamiento ofrece una estancia temporal con todas las necesidades básicas cubiertas durante un periodo máximo de doce meses. Se ofrece a la persona un amplio grado de autonomía y se le exige también un alto nivel de asunción de responsabilidades y de cumplimiento de normas básicas de convivencia dentro de la casa. El perfil de la persona acogida (hombre) es muy variado tanto en edad como en situación social compartiendo únicamente la característica de su alta vulnerabilidad social.

Existe una lista de espera con las fichas de derivación de casos enviados por las diferentes entidades que se valoran cuando quedan plazas libres.

Durante los últimos años se detecta una mayor llegada de personas de origen español así como una necesidad de mayor tiempo de estancia por las dificultades casi insalvables para encontrar un alojamiento digno y asequible aun cuando se logra el objetivo de la autonomía económica de la persona acogida.

(Ver anexo II)

#### **4.2.4. Fundación Federico Ozanam**

Esta fundación considera que situaciones diversas, requieren respuestas diferentes, de ahí que tenga diferentes proyectos vinculados con vivienda social. Y estos son los datos a 21 de junio:

Proyecto	Viviendas
1.- Ibercaja Llaves Solidarias	92
2.- Alquiler social Ozanam	64
3.- Pisos de cesión temporal	
✓ Familias	10
✓ Jóvenes extutelados	12
<b>TOTAL</b>	<b>178</b>

El número de personas que actualmente viven en ellas es de 543, de los que 262 son niños.

#### **1.- Llaves solidarias**

- Desde el año 2003.
- Se ofrece garantía de cobro y mediación, incluyendo representación en los procesos judiciales que puedan derivarse.
- Perfil: familias con capacidad de pago de un alquiler, pero que tienen un difícil acceso al mercado libre, ya que no pueden ofrecer garantía los propietarios u otros motivos.
- La morosidad se sitúa en un 6%.
- **5.528 familias** han solicitado una vivienda de Llaves Solidarias.
- Se han ofertado a la bolsa **852 viviendas** distintas
- Se han realizado **833 alquileres**
- **2.475 personas** han podido disponer de una vivienda digna
- Permanecen en la lista de espera **1.589 familias**.

- El precio medio actual de las viviendas es de 350 euros al mes.
- De enero a junio de 2021 han sido avaladas 97 viviendas.

## **2.- Alquileres sociales Ozanam**

- Dirigidas a familias en riesgo de exclusión social con capacidad económica muy limitada.
- Precios entre los 80-225 euros/mes.
- 64 viviendas procedentes de:
  - \* 34 propiedad de la Fundación.
  - \* 16 cesiones de particulares y empresas.
  - \* 14 cedidas por el Gobierno de Aragón.

## **3.- Piso de cesión temporal supervisados**

- Desde el año 1997.
- Cesiones gratuitas por tiempo limitado, para personas 7 familias sin recursos para acceder a una vivienda.
- Informe social previo para valorar si existe un proceso activo de inserción social/laboral.
- Se desarrollan Planes Individualizados para la adquisición de habilidades domésticas, sociales y de inserción laboral, de cara a su salida del recurso.
- Tipologías:
  - \* 10 viviendas para familias sin recurso
  - \* 12 viviendas para jóvenes extutelados

### **Conclusiones:**

- Constatamos un importante aumento de la vivienda social por parte de personas y familias, cada vez en situación más precaria.
- Falta de capacidad de respuesta de las Administraciones Públicas a las actuales necesidades.
- La escasa oferta de vivienda social pública, queda absorbida por las situaciones procedentes de desahucios y otras situaciones de emergencias.
- Ante la falta de recurso en las familias, crece la dependencia de las Ayudas de Urgencia para el mantenimiento de los alquileres.
- Resulta cada vez más complicado salir de los programas de cesión de vivienda hacia un alquiler social, debido a la precariedad de las situación y la falta de estos alquileres, que permitieran recorrer un itinerario de normalización a las familias.
- Sólo con una acción potente y sostenida en el tiempo de construcción de vivienda pública de alquiler, que nos acerque a estándares de los países de nuestro entorno, será posible dar una respuesta adecuada al problema que supone el acceso a la vivienda a las familias vulnerables.  
(Ver Anexo II)

### **4.2.5. Experiencia en la gestión de la bolsa de alquiler social del Gobierno de Aragón**

Tanto esta entidad KAIROS, como YMCA, han participado en la experiencia de la gestión de la bolsa de alquiler social del Gobierno de Aragón. Teniendo en cuenta el objeto de este informe, se considera de interés tener presente la valoración de dicho programa público.

#### **KAIROS**

Hasta fin de año de 2020 Kairós gestionaba la bolsa de alquiler social del Gobierno de Aragón junto a dos entidades más y Zaragoza Vivienda. La experiencia de estos casi ocho años de gestión ha permitido realizar un análisis de lo que ha sido el programa y de lo que puede ser en el futuro.

En un inicio el programa se conforma como un recurso temporal de máximo tres años para unidades familiares en situación de dificultad. Se realizaba la gestión inmobiliaria y obras de adecuación de las viviendas, y el trabajo social necesario para lograr que las familias normalizasen su situación y pudiesen volver al mercado ordinario de vivienda.

En la práctica, y teniendo en cuenta el baremo para acceder a la bolsa, había casos que no pueden pagar nada, y situaciones tan deterioradas que se cronificaron en las viviendas y no fue posible que salieran en el plazo de 3 años. El baremo fue modificándose pero este tipo de situaciones seguían dándose por lo que finalmente se

convirtió más en un recurso estable de vivienda para muchas familias más que un recurso temporal para normalizar situaciones de dificultad.

A todo esto se une el convenio con el poder judicial, por el cual los casos de desahucios pasan a la cabeza de la lista de espera de la bolsa y además las viviendas que quedan vacías se reservan para este convenio. Esto produce un parón aún mayor en la bolsa y la dificultad de llenar viviendas en medio rural, ya que familias procedentes de desahucios se niegan a ir a esas viviendas pero tampoco se pueden llenar con otras familias de la lista de espera.

Un punto importante en la gestión de la bolsa fue la financiación, siempre controvertida en la partida de personal encargado de la intervención social, ya que no se reconocía el gasto de personal, aunque se consiguió que se pague al menos el personal asociado a la gestión inmobiliaria. En cuanto al trabajo de intervención social nunca fue posible el reconocimiento económico, ya que se consideraba que era competencia del IASS y que debía pagarlo; mientras que desde el IASS se argumentó que ese programa era de la D.G. Vivienda. Así pues, nunca se llegó a un acuerdo de financiación de estas intervenciones.

En diciembre de 2020 se comunica que el Gobierno de Aragón se va a hacer cargo de la gestión de la bolsa al completo a través de la sociedad pública Suelo y Vivienda de Aragón.

En este momento, desde Kairós se está trabajando en abrir recursos de manera directa o apoyar y colaborar para la apertura de recursos en Comarcas de la Comunidad Autónoma.

Una de las dificultades detectadas es que uno de los objetivos de las Comarcas es la repoblación y asentamiento estable de familias más que el desarrollo de programas de vivienda social propiamente dichos.

## **YMCA**

Desde abril de 2014 hasta el 31 de diciembre de 2020, se ha gestionado el programa de Alquiler social de Gobierno de Aragón, a través del convenio firmado con la Dirección General de Vivienda del Gobierno de Aragón (DGV). Programa dirigido a personas con dificultades de vivienda que se convirtió en una rápida respuesta para atender a las familias procedentes de desahucio. Los inquilinos pagaban una renta en función de los ingresos que tenían, oscilaba entre los 75 € y los 115 €.

Se realizaban funciones administrativas, de acompañamiento en el acceso a la vivienda y altas de suministros, seguimientos, coordinación la DGV, mediación entre propietarios e inquilinos y mediación en conflictos vecinales. El volumen de incidencias de mantenimiento, documentación y mediación era tan elevado que apenas podía invertirse tiempo en la intervención con las familias, siendo esta la función con menor peso de las anteriormente mencionadas.

Consecuentemente, se fue produciendo progresivamente una desvirtualización de la esencia de este programa y se encontraban con las siguientes dificultades:

- Propietarios que querían recuperar las viviendas una vez alcanzado el periodo de cesión obligatoria de 3 ó 5 años. Sus principales quejas recaían en la cuantía que se les pagaba y temas de costes de mantenimiento de las viviendas.

- Inquilinos que debían abandonar la vivienda a los 3 ó 5 años, cuando los propietarios solicitaban recuperarlas, y seguían en una situación de riesgo similar o peor a cuando accedieron al programa.

- Dificultad de reubicación de estos inquilinos por parte de la DGV, incluso en casos de buen cumplimiento y compromiso con el programa y pago regular del alquiler.

- Dificultad de salida al mercado normalizado de alquiler al no disponer de ingresos suficientes. Esta situación volvía a generar un proceso de "revictimización" en los usuarios, de revivir todas las experiencias negativas pasadas en relación con la vivienda.

Dentro de nuestra experiencia en el programa y de los usuarios atendidos, se ha podido comprobar que el perfil de los inquilinos ha ido cambiando a lo largo de los años, manteniendo como factor común de forma transversal que prácticamente todos ellos accedían al programa a través del convenio entre el Gobierno de Aragón, la Federación Aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias, y el Consejo General del Poder Judicial

En el año 2014 el perfil estaba más orientado a familias nucleares de etnia gitana, progresivamente fue cambiando a familias monomarentales de origen inmigrante, y en los últimos dos años han accedido más familias españolas llamativamente jóvenes (menores de 30 años con hijos a cargo).

## RED ARAGONESA DE ENTIDADES SOCIALES PARA LA INCLUSIÓN

Esta Red, que viene trabajando desde hace años en el sector, y recoge información del total de entidades dedicadas a la materia objeto del informe, remitió al Justiciazo la siguiente información con relación a la gestión de vivienda social en Aragón por partes de sus asociadas.

ENTIDAD	ZARAGOZA	HUESCA	TERUEL	OSERVACIONES
2avia Acompañamiento Terapéutico S.C	9	0	0	
Acisjf in Vía	2	0	0	En total 10 plazas destinadas a mujeres víctimas de violencia de género
ASAPME Aragón	0	0	0	
Asociación Telca	0	0	0	
Cáritas Diocesana de Zaragoza	10	9	11	En Huesca son 8 recursos residenciales + 1 de acogida para personas sin hogar. En Teruel son 9 recursos residenciales + 2 albergues para personas sin hogar
Ejea Sociedad Cooperativa de iniciativa social	9	0	0	
FAIM	4	0	1	
Fundación Adcara	0	0	0	

ENTIDAD	ZARAGOZA	HUESCA	TERUEL	OSERVACIONES
Fundación Cepaim -acción integral con migrantes-	9	5	12	Todos estos recursos habitacionales están imputados a la ejecución de proyectos propios de la entidad, por lo que los mismos solo se encuentran a disposición de las personas participantes en dichos proyectos. Dichos proyectos son: Acogida y Protección Internacional; Barbastro (5 dispositivos) Teruel (6 dispositivos) Zaragoza (9 dispositivos). Atención Humanitaria; Teruel (6 dispositivos). Zaragoza 17 plus para menores extranjeros no acompañados (1 dispositivo).
Fundación Federico Ozanam	160	7	1	
Fundación La Caridad	5	0	0	
Fundación Picarral	3	0	0	
Fundación Privada María Auxiliadora	0	0	0	
Fundación Rey Ardid	18	0	0	
Fundacion San Blas para personas sin hogar en Aragón	0	0	0	
Fundación San Ezequiel Moreno	1	0	0	Gestionamos 2 viviendas más en Zaragoza y 1 en Teruel (programa 17 plus derivación directa desde IASS)
Fundación Secretariado Gitano	1	0	0	
Kairós	13	0	0	10 viviendas tuteladas personas con discapacidad y personas adultas tuteladas por Gobierno de Aragón. 2 casas para acogida de menores 1 casa de cesión temporal para personas en situación de exclusión

ENTIDAD	ZARAGOZA	HUESCA	TERUEL	OSERVACIONES
Obra Social El Carmen	28	0	0	1 vivienda de acogida de baja exigencia para mujeres sin hogar con larga trayectoria en la calle
Omsida	0	0	0	
Punto de Apoyo	0	0	0	
Sercade Centro Social San Antonio	7	0	0	alojamiento para 23 personas solas (hombres/mujeres) y 3 pisos para familias
Sociedad San Vicente de Paul. Consejo de zona de Zaragoza	4	0	0	
YMCA	10	3	0	En Zaragoza son 3 viviendas sociales y 7 dirigidas a jóvenes en procesos de emancipación. En Huesca son 3 viviendas para jóvenes en procesos de emancipación

## 5. CONCLUSIONES

Con carácter previo, hemos de señalar que la cuestión que nos ocupa, la vivienda de alquiler social, es una cuestión dotada de una gran transversalidad que puede ser abordada desde numerosos puntos de vista. Este informe se ha centrado en el aspecto derivado de la oferta pública de vivienda social y las conclusiones y recomendaciones a las que llegamos tienen esta clara orientación.

No obstante, queremos dejar constancia que el problema de la vivienda social no se resolverá solamente desde el plano de la oferta, si no que habrá que incidir en las causas últimas que provocan la extraordinaria demanda existente de vivienda de alquiler social para lo cual habrá que implementar políticas que actúen sobre el desempleo, la temporalidad y la precarización del mercado laboral en nuestro país, ya que los trabajos dignos a tiempo completo y con salarios suficientes, son imprescindibles para poder acceder a una vivienda aunque sea de alquiler asequible.

Sin ánimo de ser exhaustivos, podríamos señalar las siguientes conclusiones:

**Primera.-** No existe a fecha de emisión de este informe **una base de datos** que reúna el conjunto de viviendas sociales existentes en Aragón, ya sean de titularidad pública o privada, que pueda ser utilizada por los distintos servicios sociales o entidades implicadas en proyectos de integración de personas o familias en situación de vulnerabilidad. Debería ser la Administración quien elaborara dicho catálogo de viviendas

**Segunda.-** De los datos existentes, hay unanimidad en considerar que **el parque de vivienda social es claramente insuficiente** para atender las necesidades existentes. Situación que se arrastra desde hace muchos años, que se agudizó en la crisis del 2008 y que se está viendo desbordada por los efectos de la pandemia derivada del Covid-19.

**Tercera.-** El **concepto de "vivienda social" no es unívoco** en el ámbito de las administraciones, produciéndose en muchos casos la confusión entre el mismo y el de "viviendas de alquiler asequible". Asimismo, debería delimitarse los supuestos de "vivienda especializada" dirigidas a actuaciones con colectivos concretos.

**Cuarta.- Los sistemas de acceso a los recursos** existentes en la materia, junto a la ya mencionada cuestión conceptual, **carecen de una necesaria homogeneidad**, pudiendo llegar a producir situaciones discriminatorias en función de la administración o entidad a la que se dirija el ciudadano o el sistema de servicios sociales actuante.

**Quinta.-** Se carece en líneas generales de **instrumentos que permitan la transición desde los recursos existentes en materia de vivienda social al mercado libre** de vivienda a la que debería llegarse tras la finalización del proceso de integración. La falta de actuaciones en la materia sin la utilización de los recursos dentro de un itinerario de integración fruto de un proyecto concreto, está llevando a cronificaciones, mal uso y bloqueo de recursos.

**Sexta.-** Si bien el **Convenio de colaboración entre el Consejo General del Poder Judicial, el Gobierno de Aragón, la Federación Aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias (FAMCP)**, sobre la detección de supuestos de vulnerabilidad con ocasión del lanzamiento de vivienda familiar y medidas de carácter social, es un instrumento útil para afrontar la situación extrema de los procedimientos de desahucio, y la conclusión en el lanzamiento de la vivienda, en la práctica **ha producido una distorsión en el sistema**, al tenerse que reservar para su efectividad la casi totalidad de medios-viviendas existentes, de tal forma que no se puede acceder a los recursos por otras vías, lo que incluso lleva a que determinados ciudadanos "busquen" el desahucio por falta de pago para que les sea aplicado el Convenio y evitar listas de espera.

**Séptima.-** En el **medio rural** son prácticamente inexistentes los recursos de vivienda social, existiendo viviendas de titularidad pública utilizada para asentar población en la mayoría de los casos, lo que conlleva el exodo de unidades familiares con problemas de vulnerabilidad habitacional hacia entornos urbanos en los que sí existen estos recursos, cuando se producen situación de emergencia. Existe en muchos casos un rechazo frontal a la implementación de recursos bajo criterios de problemas de convivencias.

**Octava.-** Se constata que el **mercado inmobiliario privado**, ya sea de venta o de alquiler, no está garantizando, por sí mismo, el derecho a la vivienda digna y adecuada que reconoce el artículo 48 de la Constitución. Por tanto, se hace necesario que la iniciativa pública actúe incidiendo en este mercado, en defensa del interés general tal como lo recoge el artículo 128 de la Constitución.

## 6. PROPUESTAS

### **Primera.- LEGISLATIVAS.**

Que la futura redacción de la Ley de Vivienda de Aragón recoja de forma clara y precisa, la determinación conceptual de la vivienda social y el perfil de los ciudadanos, y sus condiciones vitales, a los que va dirigida a dicho tipo de recurso social.

### **Segunda.- REGLAMENTARIAS.**

Que mediante los instrumentos reglamentarios pertinentes se regule de forma básica los requisitos de acceso al parque de vivienda social, tanto pública como privada, y las condiciones de las mismas.

Se proceda a la elaboración de una base de datos que recoja la totalidad de viviendas sociales existentes en Aragón, delimitando los diversos tipos de uso y colectivos a los que se dirige.

### **Tercera.- BOLSA DE VIVIENDA SOCIAL.**

Se revise la normativa que regula la Bolsa de Vivienda Social de Aragón dando mayor participación en ellas a las entidades sociales del sector, configurándola como un instrumento de integración.

Se proceda a estudiar el crear un sistema que diferencie las viviendas de alquiler social existentes en la bolsa, en reserva para el cumplimiento del Convenio entre CGPJ/FAMCP/DGA, de aquellas otras que puedan tener una adjudicación al margen de dicho convenio.

### **Cuarta.- COORDINACIÓN.**

La creación, bajo el liderazgo de la Dirección General de Vivienda del Gobierno de Aragón, de una mesa permanente de trabajo sobre la vivienda social en Aragón, en la que las distintas administraciones competentes en la materia, junto a las entidades del sector, compartan la realidad de este instrumento de integración social.

### **Quinta.- CONCIENCIACIÓN SOCIAL.**

Se procedan a realizar campañas de sensibilización social con el fin de que por los propietarios de viviendas vacías se cedan las mismas para proyectos de alquiler social, en especial en el ámbito rural.

## 7. BIBLIOGRAFÍA - WEBGRAFÍA

### Web

COSTAS, B. "Un año de crisis por COVID-19, ¿cuáles son las medidas aún vigentes en los arrendamientos de viviendas y sus plazos de solicitud?", en *Blog Editorial Jurídica Sepin*, 2021. Disponible en: <https://blog.sepin.es/2021/03/un-ano-de-crisis-por-covid-19-cuales-son-las-medidas-aun-vigentes-en-los-arrendamientos-de-viviendas-y-sus-plazos-de-solicitud/>

MORALES FERRER, S. "Comentarios sobre la reforma del alquiler en España: un breve estudio sobre el Real Decreto-Ley 7/2019, sobre las familias vulnerables en España", en *Revista Da Faculdade De Direito Da Universidade Federal de Goiás*, vol. 43, 2019, pp. 1-14. Disponible en: <https://doi.org/10.5216/rfd.v43.60094> (Consultado el 20 de marzo de 2021)

TENREIRO, E. "Nuevo real decreto ley, nuevas medidas urgentes en vivienda y alquiler", en *Revista Iberley*, 05/02/2020. Disponible en: <https://www.iberley.es/revista/nuevo-real-decreto-ley-nuevas-medidas-urgentes-vivienda-alquiler-322> (consultado el 23 de marzo de 2021)

TORRES LOPEZ, A. "13 puntos relevantes del nuevo Real Decreto-ley 7/2019 de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler", en *Blog Editorial Jurídica Sepin*, 2019. Disponible en <https://blog.sepin.es/2019/03/13-puntos-relevantes-rdl-2019-vivienda-alquiler/>

TORRES LOPEZ, A., "RDL 37/2020, de 22 de diciembre: Bastante más que una simple prórroga en la suspensión de los juicios de desahucio", en *Blog Editorial Jurídica Sepin*, 2021. Disponible en: <https://blog.sepin.es/2021/01/rdl-37-2020-juicios-desahucio/>

### Legislación

Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, Boletín Oficial del Estado (BOE) Madrid, Boletín nº 282, p. 36129. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003> (Consultado el 17 de marzo de 2021)

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil en materia de vivienda y alquiler, Boletín Oficial del Estado (BOE) nº 340, Madrid, p. 12. Publicado en <http://www.boe.es/buscar/act?phpid=BOE-A-2018-17293> (consultado el 17 de marzo de 2021).

Real Decreto ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda de y alquiler (derogado), Boletín Oficial del Estado (BOE) nº 304, Madrid. Publicado en: <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2018/12/14/21/con> (consultado el 18 de marzo de 2021).

Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, Boletín Oficial del Estado (BOE) nº 55, Madrid. Publicado en: <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2019/03/01/7/con> (consultado el 18 de marzo de 2021).

Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, Boletín Oficial del Estado (BOE) nº 91, Madrid. Publicado en: <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2020/03/31/11/con> (consultado el 22 de marzo de 2021).

#### Modificaciones:

- Real Decreto-Ley 16/2020, de 28 de abril, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia.
- Real Decreto-Ley 26/2020 de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda.
- Real Decreto-Ley 30/2020 de 29 de septiembre, de medidas sociales en defensa del empleo.

- Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes.
- Real Decreto-Ley 1/2021 de 19 de enero, de protección de los consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica.
- Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2.

**ANEXOS**

**ANEXO I. INFORMACION REMITIDA POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS****I.- GOBIERNO DE ARAGÓN**

Departamento de Vertebración  
del Territorio, Movilidad y Vivienda

Dirección General de  
Vivienda y Rehabilitación

Edificio Pignatelli  
Paseo de María Agustín, 38  
50071 Zaragoza (Zaragoza)

**INFORME SOBRE EXPEDIENTE Q21/380/01, EN EL QUE SE SOLICITA INFORMACIÓN SOBRE INFORME ESPECIAL DE "VIVIENDA SOCIAL".**

En relación con el escrito del Justicia de Aragón con el número de expediente arriba referenciado, en el que se solicita información sobre Informe especial sobre "Vivienda Social", procede informar lo siguiente:

En el escrito, se hace alusión a lo que textualmente se transcribe:

"Como ya se les transmitió en la reunión mantenida en su día, esta Institución ha considerado oportuna la elaboración de un informe especial sobre "Vivienda Social" en nuestra Comunidad Autónoma, que se va a tramitar con el número de referencia arriba expresado, motivado por la gran demanda de acceso a las mismas, y con el fin de dar respuesta a uno de los principales obstáculos que aquejan a los ciudadanos en situación de especial vulnerabilidad, que no pueden acceder sin ayuda a una vivienda digna y adecuada; problema que se está haciendo más visible con la situación de crisis sanitaria y económica que está atravesando nuestro país.

Con el fin conocer más a fondo la realidad de este problema y las previsiones de actuación de la Administración en orden a su resolución o mejora, y al amparo de las facultades otorgadas por el artículo 2.3 de la *Ley 4/1985, de 27 de junio, reguladora del Justicia de Aragón*, hemos resuelto iniciar un expediente de oficio para la elaboración del anteriormente citado informe especial.

En orden a su instrucción, le rogamos nos informe sobre esta cuestión, indicando en particular lo siguiente:

- Cuántas viviendas conforman la red de bolsas de viviendas sociales en Aragón.
- Cuáles son los requisitos de acceso a las mismas.
- Cómo se gestionan estas viviendas (directa o indirectamente a través de entidades colaboradoras), remitiendo, de existir, sus normas de acceso
- Cuál es la tipología de dichas viviendas.
- Con carácter general, cuál es el perfil de los usuarios de las mismas.
- Cómo está conformada la lista de espera.
- Movimientos habidos en los últimos cinco años en cuanto a la ocupación de las mismas"

La Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social de Aragón se crea y regula por el *Decreto 102/2013, de 11 de junio, del Gobierno de Aragón*, entendida como el parque de viviendas que la Administración de la Comunidad



Autónoma de Aragón destina al alquiler social, para atender la necesidad de vivienda de las personas que, temporalmente, presentan mayores dificultades para su acceso o permanencia.

El Decreto es desarrollado por la *Orden de 12 de agosto de 2013, del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, por la que se inicia el proceso de recepción de solicitudes para ser beneficiarios de viviendas de la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social de Aragón*; y donde se regula el procedimiento de reconocimiento de las personas beneficiarias, así como la asignación de las viviendas a los mismos.

Para acceder a una vivienda social incluida en la Red de Bolsas las personas interesadas deberán presentar solicitud formalizada en el modelo oficial anexo a la Orden de 12 de agosto de 2013 o descargable en la web del Gobierno de Aragón (<https://www.aragon.es/tramitador/-/tramite/solicitud-reconocimiento-beneficiarios-asignacion-viviendas-red-bolsas-viviendas-alquiler-social-aragon>) en un registro oficial, electrónico o por cualquier medio válido en derecho y dirigirlo a la Subdirección Provincial de Vivienda de Zaragoza, Huesca o Teruel.

En dicha solicitud deberán hacer constar el municipio o municipios aragoneses o comarca en la que se desea alquilar una vivienda de la Red de Bolsas y adjuntar la documentación solicitada.

Los requisitos que han de reunir las personas o unidades de convivencia solicitantes son los recogidos en Capítulo III del Decreto 102/2013, artículo 9 y 11 y en el punto tercero de la Orden de 12 de agosto de 2013:

- Estar empadronado/a alguno de los miembros de la unidad de convivencia o la persona individual en algún municipio de la Comunidad Autónoma de Aragón



- Percibir unos ingresos anuales por la unidad de convivencia o la persona individual no superiores a la cantidad de 1,5 veces el indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).
- Tener necesidad de vivienda y no disponer del uso y disfrute de otra vivienda por causas no imputable al interesado o familiares de primer grado.

Además, la persona o unidad solicitante, deberá encontrarse en alguna de las condiciones siguientes:

- o Afectados por situaciones catastróficas o emergencias
- o Afectados por desahucios
- o Unidad de convivencia en la que todos sus miembros se encuentren en situación de desempleo y hayan agotado las prestaciones por desempleo o la persona individual en dicha situación
- o Unidad de convivencia en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral o persona individual en dicha situación
- o Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente
- o Unidad de convivencia en la que exista una víctima de violencia de género, reconocida por sentencia firme, o en su defecto, orden de protección o medida cautelar de protección o persona individual que cumpla dichos requisitos
- o Unidad familiar de convivencia de la que forme parte un menor de tres años



- o Personas mayores de 65 años, sin familiares de primer grado que residan en su municipio
- o Unidad familiar de convivencia monoparental con dos hijos a cargo

En cuanto a la gestión de la Red de Bolsas, la normativa recoge, en el artículo 3 del Decreto 102/2013, que la Dirección General competente en materia de vivienda será la responsable de la gestión pública, bien mediante gestión directa, bien mediante gestión indirecta a través de entidades colaboradoras. Podrán tener la consideración de entidades colaboradoras:

- Las administraciones públicas, sus organismos públicos y demás entidades de derecho público.
- Las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones Públicas.
- Las entidades sociales sin ánimo de lucro acreditadas para esta gestión por el órgano competente en materia de bienestar social.

Actualmente, y en virtud de la Orden del Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda de fecha 27 de abril de 2021, se encarga a la empresa pública "Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.", la gestión del programa de alquiler social, en aplicación del Decreto 102/2013.

La Red de bolsas de viviendas para el alquiler social en Aragón, está formada, a fecha actual, por un total de 807 viviendas, 597 en Zaragoza ciudad y provincia, 83 en Huesca ciudad y provincia y 127 en Teruel ciudad y provincia. Es importante destacar que esta bolsa la conforman viviendas cedidas por personas físicas o jurídicas, así como las que son propiedad del Gobierno de Aragón (y que están destinadas a proporcionar alternativa habitacional gestionadas por la propia Dirección General o por entidades sociales por Acuerdo Marco).



Analizando la tipología de las viviendas aportadas a la Red de Bolsas, las viviendas de dos y tres dormitorios son las más frecuentes, siendo las viviendas de un dormitorio y de cinco dormitorios las más escasas. Si atendemos a los metros cuadrados, la mayoría de las viviendas tienen entre 46 y 68m<sup>2</sup>, seguidas por las que disponen de 69 a 79m<sup>2</sup> siendo las de más de 100m<sup>2</sup> las más escasas. Las características de las viviendas son un condicionante importante a la hora de adjudicar viviendas, para garantizar que se cumplen los requisitos de habitabilidad.

El perfil de las personas solicitantes de vivienda de alquiler social y a los cuales se les ha adjudicado una vivienda social en base al Convenio de Colaboración con el CGPJ sería el siguiente:

-En relación al género, existe un mayor número de mujeres titulares de los contratos de arrendamiento que de hombres.

-Atendiendo a la edad, la mayoría de las personas titulares de los contratos se sitúan en la franja de edad de 31 a 45 años.

-En cuanto a la procedencia, la mayoría cuentan con nacionalidad española.

-Analizando los elementos socio familiares, la composición familiar que se repite con mayor frecuencia es la pareja con hijos seguido por madres solas con hijos.

La *Orden de 12 de agosto de 2013*, en su artículo 7.7 prevé que en caso de que se cumpla las condiciones para ser beneficiarios de una vivienda de alquiler social, pero no existan viviendas disponibles en el municipio o comarca solicitada, la Dirección General competente en materia de vivienda comunicará al solicitante que se encuentra en situación de espera. El artículo 11.3 del Decreto 102/2013 establece que se asignarán dando prioridad a los de menor renta,



FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE por VERÓNICA VILLAGRA SA DCLSA, Directora General, DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN el 16/09/2021.  
Documento verificado en el momento de la firma y verificable a través de la dirección <http://www.aragon.es/verificadoc> con CSM CSVCY2WLY16AQ1C01FFL

con excepción de aquellas personas acogidas al Convenio de Colaboración con el CGPJ, cuya tramitación es prioritaria.

Es importante señalar que, en los últimos 5 años, las adjudicaciones de vivienda se ha producido exclusivamente en base al Convenio de Colaboración con el Consejo General del Poder Judicial, el Gobierno de Aragón y la Federación de Asociaciones de Municipios y Provincias (*Orden de 17 de junio de 2013, promulgado por Orden PRE/1754/2016, de 16 de noviembre y prorrogado por la Orden PRE/21/2019, de 27 de febrero*) como establece la *Orden de 8 de octubre de 2015, del Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, por la que se modifica la Orden de 12 de agosto de 2013, que elimina el porcentaje de reserva de viviendas (20%) al objeto de poder atender de forma inmediata las actuaciones urgentes destinadas a resolver supuestos de desahucio así como en situación catastrófica o de emergencia. En este sentido, hay que destacar que, el procedimiento que tiene lugar desde el inicio del proceso judicial hasta la ejecución del desahucio y/o acceso a vivienda de alquiler social, tiene varios condicionantes que provocan las siguientes situaciones que afectan a la falta de coincidencia entre las cifras recogidas y los datos reales:*

- Los datos procedentes de fuentes del Consejo General del Poder Judicial incluyen un concepto mucho más amplio en el término "desahucio o recuperación de la posesión" que, en el concepto de vivienda, puesto que incluyen cualquier bien cuya propiedad se pueda recuperar.
- En los casos de procedimientos judiciales iniciados, es la autoridad judicial (de oficio o a instancia de parte) quien decide si se dirige o no a Servicios Sociales para valorar la posible situación de vulnerabilidad de la familia afectada. Por lo que, en este punto, hay familias que no son derivadas para su valoración.
- La valoración de la situación de vulnerabilidad puede tener resultado favorable o desfavorable por diferentes motivos (aceptación o no de la



FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE por VERÓNICA VILLAGRA SA DOLSA, Directora General, DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN el 10/09/2021.  
Documento verificado en el momento de la firma y verificable a través de la dirección <http://www.aragon.es/verificafirma> con CSM: CSVCYZWLY18AQ1C01FF1

intervención, cumplimiento de requisitos, etc). En consecuencia, habrá familias que no llegarán a encontrarse en la situación siguiente a esta fase, si no han sido declaradas "vulnerables".

- Una vez recibida la valoración de vulnerabilidad en la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación del Gobierno de Aragón, la familia ha de presentar la solicitud y documentación exigida para su inclusión en la vía extraordinaria de acceso a vivienda social. En este punto, se dan casos en los que la solicitud, bien no es presentada por la persona interesada, bien ésta no presenta la totalidad de la documentación necesaria o bien transcurre el plazo ampliamente sin que se cumpla este trámite de presentación de la solicitud y la documentación exigida, por la persona en cuestión.

Ante toda esta casuística, es comprensible que las cifras ofrecidas por las diferentes administraciones públicas no sean coincidentes, lo que no implica que sean falsas.

Durante los últimos 5 años, se han adjudicado desde esta Dirección General, un total de 279 viviendas sociales, produciéndose 49 renunciaciones.

A modo de conclusión, podemos indicar que, teniendo en cuenta las últimas modificaciones legislativas y las actuaciones públicas en materia de vivienda, es imprescindible ampliar el parque público de vivienda destinada al alquiler social.

La vivienda pública de alquiler social debe convertirse en un recurso al servicio del Sistema público de Servicios Sociales, al que se acceda en el marco de la intervención social, pautado desde el trabajo de acompañamiento de los profesionales del Trabajo Social que estén ubicados en la línea de atención general del Sistema público de Servicios Sociales; además, debe estar integrada en el tejido general del parque de viviendas libre, protegido y público para evitar etiquetas, señalamientos y generar problemas que compliquen la gestión.



FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE por VERÓNICA VILLAGRASA DOLSA, Directora General, DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN el 16/12/2021.  
Documento verificado en el momento de la firma y verificable a través de la dirección <http://www.aragon.es/verificadoc> con CSV: CSVCYZWLYBAC1001PF1



Este tipo de parque ha de diferenciarse del parque (público o privado) destinado al alquiler asequible (es decir, a aquellas unidades de convivencia que, sin reunir criterios de vulnerabilidad, no pueden acceder al mercado libre de vivienda) que no exige un acompañamiento social y que puede ubicarse en promociones completas y estar extendido en todo el territorio autonómico, para poder dar respuesta tanto a la demanda de vivienda asequible en el medio urbano como en el medio rural, aunque los objetivos en uno y otro entorno puedan ser diferentes (reducción de la presión de los precios de alquiler vs. evitar la desplazamiento de los pequeños núcleos).

Todo este parque de vivienda (la social y la asequible) unido, debe conformar una Red Autonómica de vivienda para que su disposición sea la adecuada a las circunstancias dadas.

Estas líneas de trabajo parece que se van a ver amparadas por las próximas aportaciones presupuestarias a través de los fondos europeos procedentes del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia de la Unión Europea y del próximo Plan Estatal de Vivienda 2022-2025, ambos aún en fase de borrador.

Es cuanto tengo el honor de informar.

Zaragoza, a fecha de firma electrónica

LA DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA Y

REHABILITACIÓN

Verónica Villagrasa Dolsa.

**CONVENIO COLABORACIÓN CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL- GO-  
BIERNO DE ARAGÓN, FAMCP.**

ORDEN de 17 de junio de 2013, del Consejero de Presidencia y Justicia, por la que se dispone la publicación del Convenio de colaboración entre el Consejo Gral. del Poder Judicial, El Gobierno de Aragón, y la Federación A. de Municipios, Comarcas y Provincias (FAMCP), sobre la detección de supuestos de vulnerabilidad con ocasión del lanzamiento de vivienda familiar y medidas de carácter social.

ORDEN PRE/211/2019 de 27 de febrero por la que se dispone la publicación del Convenio de colaboración entre el CGPJ, El Gobierno de Aragón, y la Federación Aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias (FAMCP) sobre la detección de supuestos de vulnerabilidad con ocasión del lanzamiento de vivienda familiar y medidas de carácter social

**Procedimiento de desahucio de vivienda habitual por falta de pago de renta**

- Si durante la tramitación de un procedimiento de desahucio por falta de pago de la renta se detecta una situación de especial vulnerabilidad el Juez que conozca del asunto resolverá dar traslado al IASS para que pueda realizar las gestiones necesarias para analizar la problemática y, en caso de que sea procedente, adoptar las medidas encaminadas para asegurar la actuación de los servicios sociales propios o de las entidades locales.
- Verificada la comunicación y examinada la situación, el IASS adoptará la decisión que proceda y que podrá consistir en formular una propuesta de intervención, pudiendo dar traslado a Dirección General de Vivienda y Rehabilitación si concurren los requisitos para su inclusión en los programas de vivienda social que gestiona, o declinar la misma por considerar que las circunstancias no permiten concluir que se trate de una situación que entre en el marco de actuación de los servicios sociales.
- Una u otra decisión se comunicará al órgano judicial correspondiente



### Intervenciones IASS Convenio Consejo General del Poder Judicial

AÑO	Casos que llegan al IASS	Ejecuciones hipotecarias	Desahucios alquiler	No aceptan Intervención. No cumplen requisitos
2015	158	31	127	35
2016	226	26	200	71
2017	240	21	219	140
2018	276	15	261	211
2019	268	25	243	90
2020	274	17	257	98
2021	152	12	140	24
<b>TOTAL</b>	<b>1594</b>	<b>147</b>	<b>1447</b>	<b>669</b>

Del conjunto de intervenciones realizadas por el IASS durante 2021, se han realizado también **164** Informes de Vulnerabilidad según Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico frente al Covid-19 modificado por RDL 37/2020, de 22 de diciembre y por RDL 8/2021, de 4 de mayo.

Zaragoza, 2 de julio de 2021  
Dirección Provincial IASS Zaragoza

**II.- AYUNTAMIENTO DE CALATAYUD**

Ayuntamiento  
de Calatayud

Exp: Q21/380/01

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

**ASUNTO:** Solicitud de información sobre informe especial "Vivienda Social"

En relación a la petición de información de El Justicia de Aragón sobre la situación de la "Vivienda Social" en Calatayud para aportarla al Informe sobre "Vivienda Social" en nuestra Comunidad Autónoma, manifestar que este ayuntamiento ha sido tradicionalmente muy sensible al problema de vivienda considerada esta como una necesidad básica y han sido varias las actuaciones que en este sentido se han llevado a cabo.

Al objeto de regular la ocupación del censo de viviendas municipales, en el año 2017 se aprueba el Reglamento de Funcionamiento de la Bolsa de viviendas de Alquiler social del Ayuntamiento de Calatayud, que es la Herramienta que define como es la ocupación de las viviendas, requisitos, idoneidad, criterios de adjudicación en función de las características de la vivienda y de las necesidades reales y objetivas de los inquilinos.

El Numero de viviendas gestionada por el Ayuntamiento de Calatayud provienen de distintas procedencias que se refieren a continuación;

ORIGEN	
VIVIENDA PROPIEDAD MUNICIPAL	49
CEDIDAS POR ENTIDADES FINANCIERAS	5
PROGRAMA DE ALQUILER SOCIAL	10
<b>TOTAL</b>	<b>64</b>

La gestión de la misma se hace directamente desde el Departamento de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Calatayud y el acceso de las personas a la bolsa de viviendas de alquiler social se realizará a través de los siguientes criterios:

- Ser mayor de 18 años o menor emancipado
- Las personas extranjeras deberán acreditar permiso de residencia y trabajo
- Que ningún miembro componente de la unidad de convivencia posea vivienda de propiedad. Se valorarán excepcionalmente aquellas situaciones en que el propietario de vivienda no pueda disponer de la misma, por pesar sobre ella un derecho de usufructo o uso a favor de terceras personas. Quedarán exentos de este requisito cuando el solicitante los miembros de la unidad convivencial, no posean más de un 30% de la titularidad de vivienda



Cod. Verificación: 181-2021-12-16-12627-181. Verificación: https://www.ara.cat/verificacion. Documento firmado electrónicamente desde el plataforma eArabicón | Página 1 de 4



Ayuntamiento  
de Calatayud

Exp: Q21/380/01

- d) Residir y estar empadronado en el término municipal de Calatayud, con una antigüedad mínima de un año anterior a la fecha de la solicitud. Se consideran asimilados a residentes los solicitantes que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:
  - a. Los antiguos residentes que se hayan visto obligados a abandonar el municipio tras residir en él durante un tiempo continuado no inferior a 15 años, por motivos laborales, o de estudios del solicitante, y deseen retornar al mismo
  - b. Tener el centro de trabajo en el término municipal de Calatayud, con una antigüedad mínima de un año inmediatamente anterior a la fecha de la solicitud
- e) La unidad de convivencia acreditará tener una fuente de ingresos no inferiores al 0,5 del IPREM, ni superará en 2,5 veces dicho indicador en los tres últimos meses.
  - 1. Con carácter excepcional, previa valoración del Área de Bienestar Social, se exceptuarán del requisito anterior aquellos solicitantes que aún no pudiendo justificar la percepción de ingresos mínimos, se considere recurso necesario el acceso a la ayuda por grave problemática social
  - 2. Así mismo, podrán solicitar el acceso a una vivienda de la bolsa de alquiler de viviendas sociales aquellas personas que por su trayectoria laboral o económica se prevea como temporal la situación de carencia de ingresos o bien de que éstos no alcancen el mínimo establecido.
- f) Ningún miembro de la unidad convivencial podrá recibir subvención ni ayuda económica municipal ni autonómica o estatal en concepto de vivienda mientras esté incluido en el programa de la bolsa de viviendas de alquiler social, con excepción del complemento para titulares de PNC que residen en viviendas alquiladas
- g) En cuanto a la composición de los ingresos, la cuantía de los rendimientos derivados de rentas de capital no podrá superar en su conjunto la cifra de 300€ anuales
- h) Caso de corresponderle una vivienda incorporada a la bolsa de viviendas de alquiler social a través de la cesión de uso por parte de un particular, no deberá existir vinculación familiar con el propietario hasta segundo grado de consanguinidad o afinidad, por parte de ninguna de las personas que habiten la vivienda
- i) Tener expediente abierto en el Centro de Servicios Sociales
- j) Estar al corriente de pago de sus obligaciones tributarias con el Ayuntamiento de Calatayud no tener deudas pendientes con el Ayuntamiento
- k) No haber incumplido las obligaciones derivadas de un contrato de arrendamiento o hubiera suscrito anteriormente con el Ayuntamiento de Calatayud a través de la bolsa de viviendas de alquiler social

#### TIPOLOGIA DE LAS VIVIENDAS MUNICIPALES.

El tipo de vivienda ha venido marcado por el origen de las mismas, a lo largo de los años se han producido varias actuaciones de construcción de viviendas en algunos casos para ir renovando actuaciones que ya se habían quedado obsoletas, en otros casos con planes de renovación del casco antiguo y también en actuaciones de propio Ayuntamiento. Otro grupo de viviendas viene de donaciones de particulares de cesión para su uso de entidades financieras como es el caso de Bantierra que cedió desinteresadamente un inmueble de 5 pisos de un proyecto de rehabilitación



Cod. Verificación: 98HRELFH23MGTBK7907A62 | Verificación: <https://calatayud.eselectronica.es>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 4



Ayuntamiento  
de Calatayud

Exp: Q21/380/01

Por último están las viviendas del Programa de Alquiler Social en el que particulares ceden sus pisos a la bolsa de viviendas de alquiler Social y el ayuntamiento gestiona su alquiler social.

La tipología de los inmuebles incluidos en el Programa de Alquiler Social son;

TIPO DE INMUEBLE	Nº DE VIVIENDAS	OBSERVACIONES
VIVIENDA ADAPTADA	15	8 C/BAÑO ADAPT. Y ASCENSOR 7 SOLO ASCENSOR
VIVIENDA ADOSADA PLANTA BAJA	10	
PISOS CASCO ANTIGUO	23	
OTROS	16	1 CEDIDO ASOC.
<b>TOTAL</b>	<b>64</b>	

APARTAMENTOS	8	
VIVIENDA ADOSADA	10	
PISOS DE 2/3 DORMITORIOS	46	
<b>TOTAL</b>	<b>64</b>	

Con respecto a la lista de espera, cuando llega una solicitud para una vivienda alquiler social una vez que se comprueba que reúne los requisitos establecidos en Reglamento se puntúa en base al baremo establecido y se reserva hasta que dispone de vivienda libre y en base a las características de la vivienda se seleccionan los inquilinos teniendo en cuenta la antigüedad de la solicitud y la puntuación asignada buscando la idoneidad de la vivienda, los inquilinos y el entorno.

Las Solicitudes no caducan hasta que no se vuelva a hacer una convocatoria.

El perfil de los solicitantes es variado aunque predominan personas nacional aragonesas y de calatayud en gran medida, de etnia gitana, personas de origen extranjero, rumanos, árabes y latinoamericanos. En este sentido está en proyecto una actuación dirigida a la emancipación de población joven especialmente vulnerable a la hora de encontrar vivienda en su proceso de autonomía.



Cód. Verificación: 694RBLM7B2M0YB3X7927A52 | Verificación: <https://sede.ayuntamiento-calatayud.es/verificacion>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 4



Ayuntamiento  
de Calatayud

Exp: Q21/380/01

Con respecto al movimiento en los últimos 5 años, se han producido unas 25 altas o nuevos contratos, por baja de inquilinos, cambios de domicilio ó fallecimiento.

Espero que esta información sea de su interés, cualquier otra ampliación de información no dude en ponerse en contacto conmigo en el correo [sjimenez@calatayud.es](mailto:sjimenez@calatayud.es)

Calatayud 11 de Junio 2021

Fdo; Silvia Jiménez  
Técnico de Acción Social



Cód. Verificación: 56HRELMYR2MGTBXX7927AS2 | Verificación: <https://calatayud.sedelectronica.es>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 4

**III.- AYUNTAMIENTO DE TERUEL**



Código seguro de verificación: 13526101506462445511  
Puede obtener la copia electrónica en [www.teruel.es](http://www.teruel.es)

Asunto: "SOLICITUD DE INFORMACION  
SOBRE INFORME ESPECIAL "VIVIENDA  
SOCIAL". "  
Expediente n.º 2153/2021/TE  
Unidad de PATRIMONIO

**INFORME DE LA UNIDAD DE PATRIMONIO EN RELACIÓN CON LA SOLICITUD DE INFORMACIÓN,  
REALIZADA POR EL JUSTICIA DE ARAGÓN, SOBRE INFORME ESPECIAL "VIVIENDA SOCIAL".**

A la vista de la solicitud de información realizada por el Justicia de Aragón, en el Expte. Q21/380/01 (Registro de salida n.º 202100004393, de 6 de mayo de 2021), se informa lo siguiente, en respuesta a las consultas planteadas:

**1).- Cuántas viviendas conforman la red de bolsas de viviendas sociales en Aragón.**

Desconocemos ese dato, que entendemos deberá ser aportado por el Gobierno de Aragón.

Lo que sí podemos indicar es que el Ayuntamiento de Teruel tiene incluidas 5 viviendas de titularidad municipal y sus anejos, en la **red de Bolsas de Alquiler Social** regulada en el Decreto n.º. 102/2013, de 11 de junio, del Gobierno de Aragón, a saber:

- Vivienda sita en la C/ Nicanor Villalta, (Bloque I) nº 1 planta 1ª puerta 4. Garaje y trastero 15, Sótano A. (Finca registral 27.951).

- Vivienda sita en la C/ Nicanor Villalta, (Bloque I) nº1, planta 2ª, puerta 4. Garaje y trastero 16. Sótano A. (Finca registral 27.955).

- Vivienda sita en la C/ Jaime I El Conquistador, (Bloque III) nº 2, planta 1ª, puerta 4. Garaje y trastero 15. Sótano B (Finca registral 27.994).

- Vivienda sita en la C/ Jaime I El Conquistador (Bloque III), nº 2, planta 2ª, puerta 2. Garaje y trastero 5. Sótano B. (Finca Registral 27.996).

- Vivienda sita en la C/ Jaime I El Conquistador (Bloque III), nº 2, planta 2ª, puerta 4. Garaje y trastero 16. Sótano B. (Finca Registral 27.998).

**2).- Cuales son los requisitos de acceso a las mismas.**

Los establecidos en el Decreto 102/2013, de 11 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la red de bolsas de viviendas para el alquiler social de Aragón.

Artículo 9. Requisitos de los beneficiarios.



Código seguro de verificación: 13526101506462445511  
Puede obtener la copia electrónica en [www.teruel.es](http://www.teruel.es)

Podrán resultar beneficiarios de las viviendas incluidas en la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler social de Aragón las personas individuales que vivan solas o las unidades de convivencia que acrediten cumplir las condiciones o requisitos siguientes:

a) Estar empadronado alguno de los miembros de la unidad de convivencia o la persona individual en algún municipio de la Comunidad Autónoma de Aragón.

b) Percibir unos ingresos anuales por la unidad de convivencia o la persona individual no superiores a la cantidad de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Por orden del Consejero competente en materia de vivienda podrá modificarse el nivel máximo de IPREM exigido en atención al contexto social y económico existente.

c) Tener necesidad de vivienda y no disponer del uso y disfrute de otra vivienda por causa no imputable a los mismos o a sus familiares de primer grado.

**3).- Cómo se gestionan estas viviendas (directa o indirectamente a través de entidades colaboradoras), remitiendo, de existir, sus normas de acceso.**

Se gestionan indirectamente, a través de una entidad colaboradora, en este caso a través de "Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U."

**4).- Cual es la tipología de estas viviendas.**

Pisos de 73 a 87 m<sup>2</sup>, con sus anejos (trastero y plaza de garaje)

**5).- Con carácter general cual es el perfil de los usuarios de las mismas.**

Personas empadronadas en Teruel capital, con escasos ingresos, que tienen necesidad de una vivienda.

**6).- Cómo está conformada la Lista de Espera.**

Desde este Ayuntamiento desconocemos los detalles, pero entendemos que estará conformada de acuerdo con las normas y baremos establecidos en el Decreto 102/2013, de 11 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la red de bolsas de viviendas para el alquiler social de Aragón.

Si lo estiman oportuno pueden dirigirse a **Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.**, la entidad que actualmente gestiona las viviendas, para que les proporcione dicha información.

**7).- Movimientos habidos en los últimos 5 años en cuanto a la ocupación de las mismas.**

En febrero de 2015 se adjudicaron los contratos de arrendamiento de las 5 viviendas incluidas en la red de Bolsas de Alquiler Social, cuya duración se fijó en 5 años, prorrogable por periodos de un año.



Código seguro de verificación: 13526101506462445511  
Puede obtener la copia electrónica en [www.teruel.es](http://www.teruel.es)

Podrán resultar beneficiarios de las viviendas incluidas en la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler social de Aragón las personas individuales que vivan solas o las unidades de convivencia que acrediten cumplir las condiciones o requisitos siguientes:

a) Estar empadronado alguno de los miembros de la unidad de convivencia o la persona individual en algún municipio de la Comunidad Autónoma de Aragón.

b) Percibir unos ingresos anuales por la unidad de convivencia o la persona individual no superiores a la cantidad de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Por orden del Consejero competente en materia de vivienda podrá modificarse el nivel máximo de IPREM exigido en atención al contexto social y económico existente.

c) Tener necesidad de vivienda y no disponer del uso y disfrute de otra vivienda por causa no imputable a los mismos o a sus familiares de primer grado.

**3).- Cómo se gestionan estas viviendas (directa o indirectamente a través de entidades colaboradoras), remitiendo, de existir, sus normas de acceso.**

Se gestionan indirectamente, a través de una entidad colaboradora, en este caso a través de "Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U."

**4).- Cual es la tipología de estas viviendas.**

Pisos de 73 a 87 m<sup>2</sup>, con sus anejos (trastero y plaza de garaje)

**5).- Con carácter general cual es el perfil de los usuarios de las mismas.**

Personas empadronadas en Teruel capital, con escasos ingresos, que tienen necesidad de una vivienda.

**6).- Cómo está conformada la Lista de Espera.**

Desde este Ayuntamiento desconocemos los detalles, pero entendemos que estará conformada de acuerdo con las normas y baremos establecidos en el Decreto 102/2013, de 11 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la red de bolsas de viviendas para el alquiler social de Aragón.

Si lo estiman oportuno pueden dirigirse a **Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.**, la entidad que actualmente gestiona las viviendas, para que les proporcione dicha información.

**7).- Movimientos habidos en los últimos 5 años en cuanto a la ocupación de las mismas.**

En febrero de 2015 se adjudicaron los contratos de arrendamiento de las 5 viviendas incluidas en la red de Bolsas de Alquiler Social, cuya duración se fijó en 5 años, prorrogable por periodos de un año.



Código seguro de verificación: 13526101506462445511  
Puede obtener la copia electrónica en [www.teruel.es](http://www.teruel.es)

A lo largo del año 2019 finalizaron los contratos de 2 de esas viviendas, por fallecimiento de los arrendatarios, y se volvieron a alquilar, en este caso por un plazo de 7 años, prorrogable por periodos de un año. Las viviendas afectadas son:

- Vivienda sita en la C/ Nicanor Villalta, nº 1 planta 1ª puerta 4ª.
- Vivienda sita en la C/ Jaime I El Conquistador (Bloque III), nº 2, planta 2ª puerta 4

#### **Otras Viviendas Municipales.-**

Aparte de las 5 viviendas incluidas en la **red de Bolsas de Alquiler Social** regulada en el Decreto nº. 102/2013, de 11 de junio, del Gobierno de Aragón a las se ha hecho referencia hasta ahora en el presente escrito, el Ayuntamiento de Teruel dispone actualmente de otras **13 viviendas** en condiciones de habitabilidad en la ciudad de Teruel y sus barrios pedáneos, cuyo uso se ha venido otorgando a lo largo de los años a diversas asociaciones o familias, en función de necesidades concretas, y sin la elaboración de Bolsas de vivienda para el acceso a las mismas:

■ **5 viviendas** están cedidas a distintas asociaciones o entidades sociales, que gestionan las mismas con el fin de dar una solución de habitabilidad a aquellas personas y familias en especial situación de necesidad y vulnerabilidad. Las asociaciones o entidades sociales a las que se ha cedido el uso de estas viviendas son:

- **Cáritas Diocesana de Teruel** (1 vivienda)
- **ASAPME**, Asociación Salud Mental Teruel (2 viviendas)
- **ATADI**, Agrupación turolense de Asociaciones de personas con Discapacidad Intelectual (1 vivienda)
- **Fundación CEPAIM** (1 vivienda)

■ **1 Vivienda** está en proceso de ser cedida, mediante la tramitación del oportuno expediente de cesión de uso, a la **Fundación Secretariado Gitano**, para la ubicación en la misma de familias de etnia gitana en situación de necesidad y vulnerabilidad.

■ **2 Viviendas** están cedidas a otras **Administraciones Públicas**:

- **Una al IAAS**, Instituto Aragonés de Servicios Sociales, para su inclusión en el denominado "Programa de emancipación personal".
- **Una al Departamento de Servicios Sociales y Familia del Gobierno de Aragón**, para la realización de actividades propias de dicho Departamento.



Código seguro de verificación: 13526101506462445511  
Puede obtener la copia electrónica en [www.teruel.es](http://www.teruel.es)

- **3 Viviendas**, están ocupadas por arrendatarios en virtud de contratos de larga duración, adjudicados hace muchos años, a personas o familias con escasos ingresos económicos
- **1 Vivienda**, está ocupada por una persona, a la que se le cedió el uso de la misma, debido a las filtraciones y humedades que venía sufriendo en su vivienda, de posible causa municipal, y a sus escasos ingresos económicos.
- **1 Vivienda** ha quedado vacía recientemente de inquilinos, y el Ayuntamiento de Teruel pretende reformarla antes de determinar su próximo uso.

En Teruel, a fecha de firma electrónica

El Técnico de PATRIMONIO.

Firmado por:  
JESÚS ÁNGEL CONESA  
EXÓSITO  
AYUNTAMIENTO DE TERUEL  
07/06/2021 - 13:13:29

### IV.- AYUNTAMIENTO DE HUESCA



AYUNTAMIENTO  
DE HUESCA

Alcaldía

CBNE0779529  
Expr:5476/2021



EXCMO. SR. DON ANGEL DOLADO PÉREZ  
JUSTICIA DE ARAGON  
CALLE DON JUAN DE ARAGON, 7 Pr:  
50001 ZARAGOZA

En contestación a su escrito con entrada en este Ayuntamiento el día 7 de mayo de 2021, **Exp. Q21/380/01**, en el que solicita información sobre el informe especial "Vivienda Social", adjunto le remito el informe que, al efecto, ha elaborado el Área de Derechos Sociales e Igualdad del Ayuntamiento de Huesca.

Lo que le traslado para su conocimiento y efectos oportunos.

Huesca, a fecha de firma electrónica

EL ALCALDE ACCIDENTAL

Fdo.: José María Romance Plou

FECHA DE FIRMA: 09/08/2021  
 HASH DEL CERTIFICADO: 98596733304BE3121D5389131278X03050A2C18  
 37670701

FUESTE DE FIRMADO: Angel Dolado Perez  
 FIRMADO Digitalmente en el Ayuntamiento de Huesca - <https://redelectronica.huesca.es> - Código Seguro de Verificación: 22020210028730F656A15E734CB1

NOMBRE: JOSE MARIA ROMANCE PLOU



## V.- AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA (ÁREA DE SERVICIOS SOCIALES)



ÁREA DE ACCIÓN SOCIAL Y FAMILIA  
SERVICIOS SOCIALES ESPECIALIZADOS  
Casa de los Morlanes  
Plaza de san Carlos 4  
50001 – Zaragoza

### INFORME AL JUSTICIA DE ARAGÓN SOBRE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DESDE EL AMBITO DE LAS PERSONAS SIN HOGAR

Desde el Área de Acción Social y Familia se gestionan los servicios sociales como puerta de entrada al sistema de bienestar social; los Servicios Sociales Especializados tenemos asignada la misión de atender a las personas sin hogar de la ciudad, encargarnos de procurar su alojamiento y trabajar en los procesos de inserción que las lleven hacia la integración social. En estos procesos trabajamos en colaboración con Zaragoza Vivienda en su área social.

Este informe quiere complementar el realizado por Zaragoza Vivienda en el que se explica con detalle su actividad y también la colaboración con los servicios sociales municipales. Queremos profundizar en el importante aumento de gestión de vivienda temporal que se ha dado en el último año y medio gracias a la cesión de vivienda realizada por Zaragoza Vivienda al Área de Acción Social y Familia.

#### **El alojamiento temporal: una responsabilidad local**

La exclusión social es un proceso de alejamiento progresivo de la integración en la sociedad. Todos los estudios que se han ido realizando en torno al sinhogarismo intentan profundizar en la búsqueda de aquellos factores y causas iniciadoras de los procesos que conducen a una persona hasta esa situación de vulnerabilidad extrema. Todos estos inicios hablan de pérdidas, la pérdida del trabajo, de las relaciones familiares, de la vivienda, de la salud,... pérdidas que se dan en un proceso efecto dominó, de manera que unas producen otras, desembocando en las situaciones de exclusión total en las que encontramos a estas personas cuando acuden a los recursos para personas sin hogar.

La problemática relacionada con la ausencia de vivienda ha ido evolucionando los últimos años, el caso de España con la burbuja inmobiliaria produjo en la crisis de 2008 la pérdida de vivienda de muchos ciudadanos, esto se une a la llegada de inmigrantes en situación precaria sin soluciones habitacionales, y a esas otras personas que por rupturas y pérdidas en su ciclo vital viven en las calles de nuestras ciudades.

Zaragoza tiene una larga trayectoria de atención a las personas sin hogar, su albergue ha sido puntero en muchas de sus actuaciones y referencia nacional durante muchos años: fue el primero en crear módulos familiares para acoger familias en situación de sinhogarismo, creó una casa abierta para hombres como recurso de baja exigencia, se inició el proyecto housing first... Sin embargo, este fenómeno es tan cambiante que exige una continua puesta al día en los recursos y las políticas.

A un nivel planificador, la Estrategia Europa para las personas sin hogar 2020 se planteaba el objetivo de reducir en 20 millones el número de personas en exclusión social. Siguiendo este planteamiento, el Gobierno español aprobó el 6 de noviembre de 2015 la primera Estrategia Nacional Integral para personas sin hogar 2015-2020. Esta estrategia tiene un enfoque orientado

a la vivienda y centrado en la persona. Apuesta por un liderazgo de las administraciones locales que son quienes ejercen y ostentan la responsabilidad más directa en la atención a las personas sin hogar.

Siguiendo lo que marcan las estrategias citadas y centrando la intervención en las características concretas de la ciudad de la Zaragoza y la problemática de la exclusión residencial en nuestra ciudad, el Plan Integral para la Personas sin Hogar en Zaragoza plantea seis líneas de acción que en conjunto abordan la integralidad de la intervención y una de las cuales es "la vivienda como derecho": Promover medidas para avanzar en la consecución de una vivienda digna y adecuada es el pilar en el que pivotar todo el resto de la intervención que consistirá en apoyar los procesos de inserción con la posibilidad de un alojamiento digno, temporal o definitivo, pero en el que basar la recuperación de los procesos individuales.

### **Respuesta a la alarma sanitaria: un paso de gigante en la oferta de vivienda social temporal**

El Estado de Alarma y la crisis generada por el COVID 19 nos ha exigido tomar diversas medidas excepcionales, adaptando y adecuando los recursos existentes a las nuevas necesidades. También nos ha dado una oportunidad única al convivir de forma estable con las personas usuarias de los albergues durante todo este tiempo. Esta experiencia ha sido muy importante en la adaptación de los recursos municipales.

El Ayuntamiento de Zaragoza, enmarcando su intervención en los desarrollos planificadores mencionados, impulsa a partir de la primavera de 2020 un nuevo Plan Social de Primera Oportunidad. El objetivo es apoyar a las personas sin hogar en la construcción de proyectos vitales autónomos, con medidas para promover su capacitación laboral y búsqueda de empleo, su emancipación habitacional y sus habilidades sociales para facilitar su total integración en la sociedad.

La vivienda constituye una necesidad social básica de primer orden sobre cuya cobertura se asientan la mayoría de los procesos de integración social.

Como pilar para poder plantearse iniciar un nuevo camino, estas personas necesitan una mínima estabilidad habitacional. En este planteamiento y como respuesta a las demandas de las personas alojadas en los albergues, por medio de un convenio entre Zaragoza Vivienda y el Área de Acción Social y Familia, Zaragoza Vivienda ha cedido vivienda social al área para dedicarlas a alojamiento temporal tutorizado, una parte directamente desde los técnicos municipales y otra mediante cesión a entidades sociales.

Actualmente este convenio incluye 52 viviendas de uso temporal (hasta 2019 se contaba con 20 viviendas para estos usos), de ellas 16 son gestionadas por fundaciones y entidades del ámbito social de nuestra ciudad, el resto directamente por los técnicos municipales. Todas ellas se van a dedicar a alojamiento temporal tutorizado, se puede alojar alrededor de 150 personas al mismo tiempo, en algunos casos son pisos compartidos y en otros para uso individual o familiar.

### **Coordinación y suma de recursos: Servicios Sociales Especializados, Comunitarios y Zaragoza Vivienda**

Las personas alojadas en estos recursos son derivadas desde los servicios sociales, tanto de los servicios sociales comunitarios que son la puerta de la red, como de los especializados,

fundamentalmente desde la unidad de alojamiento temporal y desde la casa de las culturas.

Para valorar las necesidades y hacer el estudio de los casos propuestos se ha creado una comisión con técnicos de los dos servicios y de Zaragoza Vivienda.

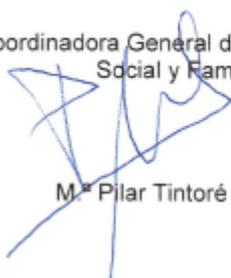
Este proceso se complementa mediante el procedimiento de acceso extraordinario que permitirá que algunas de estas personas o unidades familiares puedan acceder a una vivienda social de manera más estable cuando su proceso de inserción progrese.

Así pues, actualmente se ofrece un abanico de recursos habitacionales muy importante, adaptado a los distintos perfiles y que viene a complementar el alojamiento de emergencia que se hace desde el albergue municipal. A esto se ha unido un plan de inserción que trabaja en distintos ámbitos: formación, empleo, salud...

Todo ello supone una apuesta que el Ayuntamiento de Zaragoza quiere hacer desde los itinerarios de exclusión hasta los itinerarios de inclusión, dando esa oportunidad con un apoyo comprometido a las personas sin hogar de nuestra ciudad.

I.C. de Zaragoza, 13 de septiembre de 2021

La Coordinadora General del Área de Acción  
Social y Familia



M.<sup>a</sup> Pilar Tintoré Redón

La Jefe del Servicio de Servicios Sociales  
Especializados



Yolanda Mañas Ballestín

## VI.- AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA (ZARAGOZA VIVIENDA)



### INFORME AL JUSTICIA DE ARAGÓN SOBRE LA VIVIENDA SOCIAL DE ALQUILER

#### ZARAGOZA VIVIENDA

Las acciones que se desarrollan en materia de vivienda dependen de la distribución de competencias existente en el estado español.

La planificación de la actividad económica corresponde al Estado (art.149 CE) pero la política de vivienda es competencia de las Comunidades Autónomas, según dispone la CE en sus artículos 148.1.3 y se determina a través de los Planes autonómicos de vivienda. En la Comunidad Autónoma de Aragón se desarrolla a través del Plan Aragonés de Vivienda. En este momento está en trámite de aprobación el próximo Plan Estatal 2022-2025, del que derivará el próximo Plan Aragonés. Zaragoza vivienda ha enviado sus propuestas y sugerencias en el plazo de información pública.

Actualmente está en vigor en Plan Estatal 2018-2021, elaborado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, y el Plan Aragonés 2018-2021.

El Ayuntamiento de Zaragoza actúa en vivienda a través del área de Infraestructuras, Vivienda y Medio Ambiente, del que la Sociedad Zaragoza Vivienda, S.L.U. forma parte. La actual corporación cuenta con una concejalía delegada de Vivienda. En el área municipal de Urbanismo se encuentra el segundo pilar de apoyo a la actividad sobre vivienda (planeamiento, licencias, suelo). El área de Acción Social y Familia es la puerta de entrada al sistema de bienestar social, y trabaja en colaboración con Zaragoza Vivienda para todas las cuestiones relacionadas con alojamiento e inclusión social.

Zaragoza Vivienda fue constituida con la denominación de "Instituto Municipal de la Vivienda, S.L." el día 21 de enero de 1953, cambiada su denominación por la de "Patronato Municipal de la Vivienda" y, posteriormente, por la de "Sociedad Municipal de la Vivienda", mediante escritura de fecha 9 de octubre de 1981. La denominación actual, "Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U", se adoptó en escritura autorizada el 31 de julio de 2008 por la notaria de Zaragoza, Doña Teresa Cruz Gisbert con el número 1133 de su protocolo. El Ayuntamiento de Zaragoza es el socio único de la misma.



El objeto de Zaragoza Vivienda es lograr una mayor eficacia en la acción Municipal relacionada con la rehabilitación urbana, la vivienda y otras edificaciones y la urbanización del suelo.

Se trata de una empresa de capital 100% municipal, presidida por el Alcalde de la ciudad y con un consejo de administración en el que están representados los grupos políticos presentes en el Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza.

Una de las principales actividades de Zaragoza Vivienda, junto con la gestión de ayudas a la Rehabilitación de viviendas y medio propio del Ayuntamiento de Zaragoza, es la de promoción y gestión de vivienda de alquiler tanto social como asequible, dirigida a la población de la ciudad. Se trata con ello de dar respuesta a la dificultad de muchas personas, especialmente ciudadanos vulnerables, para vivir en un alojamiento digno y con las mínimas medidas de salubridad y seguridad, desde el que puedan dar respuesta al resto de sus necesidades vitales.

#### 1.- PATRIMONIO DE VIVIENDAS SOCIALES

El Ayuntamiento de Zaragoza, a través de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, construye entre 1989 y 1995 más de mil viviendas de alquiler, que permiten mantener la mayor oferta de vivienda pública de alquiler social en la ciudad.

A estas 1025 viviendas iniciales se han ido incorporando nuevas aportaciones, tanto de viviendas construidas o rehabilitadas por Zaragoza Vivienda, como de viviendas cedidas por el Ayuntamiento para su gestión. Actualmente cuenta con 1801 viviendas sociales de alquiler propias y gestiona otras 31 propiedad de entidades bancarias y 94 del Ayuntamiento de Zaragoza.

Por otra parte, Zaragoza Vivienda gestiona el alquiler de 439 viviendas privadas, a través de distintos programas de captación de viviendas de particulares y colaboración público privada. Recientemente ha comenzado el nuevo programa de captación "Alquila Zaragoza" destinado a alquiler asequible.

En total Zaragoza vivienda gestiona actualmente 2365 viviendas en régimen de alquiler.



### Características de las viviendas

Las viviendas están situadas en diferentes zonas de la ciudad: el Casco Histórico (36%) y la Margen Izquierda (ACTUR, Arrabal. Parque Goya, 34%) reúnen tres cuartas partes de ellas, pero también se encuentran viviendas en Torrero, Oliver (14%), y en menor medida en El Rabal, Las Fuentes, San José, Miralbuena (13%). El programa de Captación ha permitido ampliar los barrios con viviendas disponibles, destacando las viviendas del barrio de Delicias.

Son viviendas construidas principalmente en los años 90 (34%), años 80 (13%) siendo también importante el impulso de construcción que se produce en la primera década del siglo actual (28%), solo el 10% es anterior a 1980.

Respecto a sus características, hay viviendas de diferentes tamaños, si bien la mayoría (60%) de ellas disponen de 3 dormitorios 22% de 2 dormitorios 11% de 1 dormitorio, el 6% de 4 o más dormitorios. En las últimas promociones construidas se ha procurado diversificar las tipologías de vivienda, incrementando el número de viviendas pequeñas, ya que tienen una gran demanda. También es importante disponer de viviendas de 4 dormitorios para familias numerosas, cuya demanda también se ha incrementado.

Disponer en un mismo edificio o entorno de diferentes tipologías de vivienda incrementa la diversidad de las unidades de convivencia que las ocupan, lo que facilita la ayuda mutua y la convivencia comunitaria e integración en el entorno.

Existen promociones desde 3 a 300 viviendas, aspecto que, junto con los factores antes indicados y el diseño de los espacios comunes, también determina una positiva convivencia comunitaria e integración en el vecindario. El 54% forman parte de conjuntos de edificios agrupados (promociones), el resto se trata de edificios sueltos y en pocos casos se trata de viviendas sueltas en distintas comunidades de propietarios particulares distribuidas por la ciudad (90 viviendas), a las que hay que añadir las 439 que gestionamos de propietarios particulares.

Todas las viviendas disponen de calefacción y cocina equipada y, en la mayoría de los casos, ascensor (31% no tienen, principalmente pequeñas promociones del Casco Histórico).



En las últimas promociones se han introducido aspectos relacionados con el ahorro de energía y uso de nuevas fuentes renovables, como es la instalación de placas solares para el suministro de agua caliente a las viviendas y la utilización de calderas comunitarias en edificios que agrupen suficientes viviendas.

Una de las actividades fundamentales es el mantenimiento preventivo y correctivo del parque de vivienda pública de alquiler de Zaragoza Vivienda, así como la puesta a punto de viviendas con los cambios de inquilinos.

En la actual legislatura, desde junio de 2019 a mayo de 2021 se han realizado un total de 14253 actuaciones de mantenimiento, de las cuales 10431 son actuaciones correctivas y 3822 preventivas.

Actualmente se pretende poner en marcha un plan de rehabilitación de viviendas del parque público, con acciones especialmente dirigidas al ahorro y eficiencia energética. Se promueve la búsqueda de ayudas y financiación proveniente de los programas europeos.

Para la obtención de la financiación ha surgido recientemente una dificultad: hasta junio de 2021 la empresa Zaragoza Vivienda estaba clasificada, según el *al Sistema Europeo de Cuentas (SEC 2010)* como empresa de mercado no financiera, lo que implicaba que su deuda no computaba a efectos de cumplimiento de la Ley de Estabilidad Presupuestaria con la de su matriz, Ayuntamiento de Zaragoza, por lo que al ser una empresa saneada no tenía dificultades en la obtención de crédito. Desde junio de 2021 la Intervención General del Estado ha propuesto la inscripción de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda en el *Registro del Inventario de Entidades del Sector Público como productor no de mercado en el Sector administraciones públicas*, estando en la actualidad la calificación en proceso de revisión a solicitud de Zaragoza Vivienda. Esta nueva clasificación dificulta a la Sociedad la obtención de crédito porque al computar su deuda con la del Ayuntamiento de Zaragoza, que tiene niveles altos de endeudamiento y dificultades en el cumplimiento de la normativa de estabilidad presupuestaria, es previsible que no va a autorizar a Zaragoza Vivienda, por la propia situación del Ayuntamiento, la obtención de financiación para ejecutar las inversiones. Otra limitación respecto las ayudas europeas para eficiencia energética es la limitación de ayuda a Zaragoza Vivienda solo al 30% de la inversión frente a intensidades de ayudas del 60-70%, al considerarse injustamente como ayudas de Estado, siendo que el alquiler social no lo realiza la iniciativa privada.

San Pablo, 61. 50003 Zaragoza. Tfno 976-28-26-59. Fax 976-28-10-62. [www.zaragozavivienda.es](http://www.zaragozavivienda.es)

Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L. Sociedad Unipersonal  
Inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza. Tomo 1.895, sección octava, folio 40, hoja 2-5-770 - C.I.F. B-50005701



Asimismo está previsto construir nuevas viviendas de alquiler social en los próximos años al amparo de los próximos Planes de Vivienda (estatal y autonómico) y de los fondos provenientes de la Unión Europea.

Los altos costes de estas acciones requieren la acción coordinada de las distintas administraciones públicas para poder ser desarrolladas.

#### Precio

El precio máximo de estas viviendas se sitúa en 3,75 €/m<sup>2</sup>, siendo 2,40 €/m<sup>2</sup> las de calificación VPP, con lo que una vivienda tipo de 3 dormitorios (70m) supone 260€ mensuales. Los gastos de comunidad no se incluyen en este precio.

Por otro lado, estos precios se adaptan para conseguir que las familias residentes en una vivienda municipal no paguen en concepto de alquiler más del 30% de sus ingresos. Por debajo de 1,25 IPREM (9.885,75€) únicamente pagan el 20% de sus ingresos. Este límite se incrementa según el número de miembros hasta 1,35 (10.676,61€) para 5 o más miembros. Se establece una renta mensual mínima de 85 euros al mes, incluyendo gastos de comunidad, para ingresos inferiores a 5100€/año. La normativa establece que con ingresos superiores a 3 IPREM ponderado, deben dejar la vivienda social a otros inquilinos.

El acompañamiento social continuado a las unidades de convivencia permite adaptar el precio de la vivienda a las variaciones de su situación socioeconómica de forma ágil. También contribuye a afrontar las situaciones de dificultad con estrategias de acompañamiento y búsqueda de soluciones ajustadas a sus posibilidades.

#### Duración del contrato de arrendamiento

Los contratos de arrendamiento se firman con base a la ley de arrendamientos urbanos, y tienen actualmente una duración de 7 años cuando se trata de viviendas propiedad de Zaragoza Vivienda y 5 años si son viviendas de propietarios particulares (personas físicas) cedidas para su gestión.

Como media, las personas llevan residiendo en la vivienda social de alquiler casi 10 años.



## 2.- ACCESO A LAS VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL

### Requisitos

Estos son los requisitos a cumplir para poder acceder a una vivienda de alquiler social de las gestionadas por Zaragoza Vivienda:

- 1.- Tener necesidad de vivienda conforme a la normativa estatal y autonómica de vivienda (decreto 211/2008 de 4 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de vivienda protegida de Aragón); supone no disponer de vivienda adecuada en propiedad o que ésta no esté disponible para al unidad de convivencia solicitante.
- 2.- Disponer o estar en proceso para disponer de unos ingresos situados entre un mínimo de 5,100 €/año netos y un máximo de 2,5 veces el IPREM (en este caso ponderados según normativa del Gobierno de Aragón -ley 10/2016-, que para 2021 corresponde a 28.245 €/año).
- 3.- Empadronamiento en Zaragoza del titular de la solicitud.
- 4.- Estar inscritos como solicitantes de vivienda de alquiler municipal en Zaragoza Vivienda.

### Procedimiento

El primer paso para acceder a una vivienda gestionada por Zaragoza Vivienda es formalizar una solicitud de vivienda, quedando así incluido en la Lista de Solicitantes de Vivienda Municipal de Alquiler (LSVA).

En su solicitud el ciudadano declara cumplir los requisitos antes indicados y proporciona información sobre la composición de su unidad de convivencia.

También se recogen los siguientes aspectos que determinarán la vivienda adecuada a su unidad de convivencia: número de dormitorios, necesidad de ascensor o baño adaptado, barrio en los que acepta vivir (incluye de forma diferenciada los barrios rurales y la posibilidad de seleccionar todos).

La única documentación que se debe entregar en el momento de la solicitud es el documento de identificación de los miembros de la unidad de convivencia.



La solicitud tiene una validez de 2 años y debe actualizarse cualquier cambio en los datos recogidos en la misma. En estos momentos se está redactando una nueva normativa y un proceso digital que haga más ágil la autenticidad de la base de datos de solicitantes y se adecúe más a la realidad en plazos anuales.

#### Proceso de acceso general a vivienda municipal de alquiler

Las viviendas disponibles para asignar llegan por diferentes vías:

- Edificios de nueva construcción o rehabilitados para su uso como vivienda social. En 2022 llegarán por este medio 116 nuevas viviendas.
- Viviendas de particulares que son cedidas para su gestión en alquiler a través del programa de captación. Las cesiones de vivienda serán a partir de ahora dedicadas a alquiler asequible.
- Viviendas del parque de viviendas de Zaragoza Vivienda que se quedan vacías y que tras su revisión y puesta en marcha pueden de nuevo ser asignadas a nuevas unidades familiares. Las viviendas se encuentran en una ocupación cercana al 100%, un 3,2% está en proceso de adjudicación y puesta a punto y rehabilitación para ser adjudicada a nuevas unidades de convivencia.

A partir de las viviendas disponibles se hace una selección entre los solicitantes de vivienda que por sus características se adecuen a la vivienda disponible en cuestión: por el número de miembros y los dormitorios que necesitan, por la necesidad o no de ascensor, por la necesidad de baño adaptado y por la ubicación de la vivienda, siempre por orden de antigüedad en el Listado de Solicitantes de Vivienda Municipal de Alquiler (LSVA) entre aquellos expedientes que están completos y su solicitud actualizada (vigente).

El solicitante seleccionado es citado a entrevista con trabajadora social, debiendo aportar entonces la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos de acceso y su situación socioeconómica. Tras ello se elabora una propuesta de asignación que es elevada a la Comisión Técnica de Asignación.

Este procedimiento se encuentra actualmente en proceso de revisión y mejora.



En la legislatura 2015-2019 han adjudicado 718 viviendas, en contraste a las anteriores (donde era menos de la mitad): 67% accede por programas municipales (los comentados anteriormente) y 33% proviene de situaciones de emergencia habitacional (por situación de riesgo) – que ha sido una prioridad de esa legislatura.

En esta legislatura, desde julio de 2019, se han realizado 458 asignaciones de vivienda.

Las asignaciones se vieron dificultadas durante el periodo de aislamiento derivado de la pandemia COVID19. A pesar de ello, la media mensual de asignaciones es de 17 viviendas al mes.

En el último año, de junio de 2020 a septiembre de 2021 se han realizado 264 asignaciones, incrementando el ritmo y agilidad de asignaciones, con el objetivo que el tiempo desde que se queda vacía una vivienda y se vuelve a alquilar se reduzca al máximo..

En cuanto a los programas, estos son los datos más relevantes:

- El mayor porcentaje de viviendas, 31%, se ha asignado por acceso general, a través de la Lista de Solicitantes de Vivienda de Alquiler (LSVA)
- Los accesos relacionados con los servicios sociales municipales, sumando los diferentes programas, suman casi un 21 % de las adjudicaciones (un 20,8 %)
- También es importante el porcentaje dedicado a jóvenes (vivienda compartida y universitarios), un 18%.
- Un 5% se ha dedicado a situaciones de riesgo de pérdida de la vivienda habitual, a través del Convenio de Bolsa de DGA y las actuaciones derivadas de la Oficina Municipal de Vivienda .



### OTROS ACCESOS

Existen varios protocolos y convenios que atienden necesidades específicas:

- **Acceso Extraordinario:** En julio de 2018 se firma el “Protocolo de coordinación entre la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U y el Área de Derechos Sociales del Ayuntamiento de Zaragoza para el acceso extraordinario a vivienda municipal de alquiler”. El objeto de la intervención es atender a aquellas unidades de convivencia que estén en situaciones de vulnerabilidad y tengan necesidad preferente de alojamiento como requisito imprescindible para el progreso de la intervención social que se realice desde los Centros Municipales de Servicios Sociales o desde los Servicios Sociales especializados.

El procedimiento se inicia a través del ofrecimiento por parte de Zaragoza Vivienda de las viviendas disponibles. Los servicios sociales seleccionan candidatos que puedan ser adecuados para las mismas.

Los servicios sociales cuentan con 15-20 viviendas al año (en función de la disponibilidad) para este programa.

- Alojamiento temporal para **emergencias derivadas de siniestros:** en junio de 2017 se firmó el “Protocolo de coordinación en emergencias residenciales derivadas de siniestros en la vivienda” entre Zaragoza Vivienda y el Área de Derechos Sociales. Supone el acceso temporal a una vivienda municipal amueblada, con los suministros dados de alta y con todo el equipamiento necesario, para aquellas unidades familiares que desde los CMSS nos derivan para la atención en el marco de este protocolo porque requieren un alojamiento temporal de manera urgente al haberse producido un siniestro en su vivienda habitual (incendio, etc). Debe acreditarse el siniestro mediante informe de Urbanismo o Bomberos y la necesidad por informe social de los Servicios Sociales municipales.

Zaragoza Vivienda dispone de 16 viviendas de estas características.



- Convenio COVID.- En el año 2020 se formaliza un convenio de colaboración entre Zaragoza Vivienda y el área municipal de acción social y familia, para proporcionar vivienda que permita atender las necesidades temporales de alojamiento ligadas a la pandemia y sus consecuencias. Actualmente el ayuntamiento dispone de un total de 52 viviendas de *uso temporal* para atender las necesidades de alojamiento ligadas a sus programas de intervención social. De ellas, 16 serán gestionadas por fundaciones y entidades del ámbito social de nuestra ciudad. Es el propio servicio municipal quien determina el usuario y la temporalidad del alojamiento.
- Red de Bolsas de Viviendas para el alquiler social de Aragón: En este caso se trata de las viviendas cedidas por Zaragoza Vivienda a la Red de Bolsas de viviendas del Gobierno de Aragón, en aplicación del Decreto 102/2013 de 11 de junio que regula la Red de bolsas de Vivienda para el alquiler social de Aragón, en base al convenio formalizado el 11 de febrero de 2021.

Estas viviendas se dirigen a familias vulnerables en riesgo de pérdida de su vivienda habitual por desahucios hipotecarios y de alquiler. Su condición de vulnerabilidad es valorada por el IASS, tras lo cual el Gobierno de Aragón (dirección General de Vivienda) les ofrece una alternativa de vivienda en base al Convenio del Consejo General de Poder Judicial (CGPJ) y la Federación Aragonesa de Municipios y Provincias (FAMP) . Zaragoza Vivienda ha cedido 107 viviendas a esta Bolsa de Viviendas del Gobierno de Aragón.

La gestión del arrendamiento y el apoyo social a los inquilinos de estas viviendas es realizado por la empresa pública Suelo y Vivienda de Aragón.

- Servicio Municipal de Igualdad, existe un Convenio de colaboración entre la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U y el Servicio de Igualdad del Área de Derechos Sociales del Ayuntamiento de Zaragoza para desarrollar el Programa de Alojamiento y Mujer, firmado en julio de 2016. En este convenio entre otras modalidades se recoge la reserva de 5 viviendas de urgencia de estancia temporal. Son viviendas amuebladas, con las altas de suministros y con el equipamiento necesario y desde el Servicio de Igualdad derivan a las unidades familiares (mujeres con hijos/as) que consideran adecuadas para este recurso. El contrato de alquiler es por un año y

San Pablo, 61. 50003 Zaragoza. Tfno 976-28-26-59. Fax 976-28-10-62. [www.zaragozavivienda.es](http://www.zaragozavivienda.es)

Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L. Sociedad Unipersonal  
Inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza. Tomo 1.895, sección octava, folio 40, hoja 2-5-770 - C.I.F. B-50005701



existe la posibilidad de hacer un nuevo contrato por otro año siempre a propuesta del Servicio de Igualdad.

También hay un acceso extraordinario a vivienda a lo largo del año, estableciéndose un máximo de seis viviendas; en este caso derivan a las unidades familiares y acceden a una vivienda disponible con un contrato de alquiler con la duración que establece la ley (actualmente 7 años).

Las candidatas deben cumplir los requisitos de acceso de Zaragoza Vivienda, disponer de solicitud de vivienda en vigor y son entrevistadas para elevar propuesta a la Comisión Técnica de Asignación.

- Viviendas Tuteladas para personas Mayores: Se trata de 14 viviendas destinadas a personas mayores, cuya derivación se hace desde la Casa Amparo municipal, con propuestas de los CMSS. Zaragoza Vivienda participa en el proceso de selección de solicitantes.

El procedimiento está regulado por el Reglamento municipal de viviendas tuteladas del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza publicado en el BOP en fecha 19 de diciembre de 2001. Se da cuenta de los candidatos a la Comisión Técnica de Asignación.

- Viviendas compartidas para Jóvenes: Programa de viviendas compartidas para jóvenes, con una estancia temporal (máximo de 3 años) y apoyo a la emancipación desde el servicio municipal de Juventud. Los jóvenes realizan acciones de voluntariado en el barrio.

Procedimiento y condiciones según el Convenio de Colaboración de 5 de abril de 2019 entre el Servicio Municipal de Juventud y Zaragoza Vivienda.

En la actualidad hay 10 viviendas dedicadas a este programa con un total de 30 habitaciones.

Desde el Servicio de Juventud se hace la selección de estos jóvenes, refrendada en la comisión de Seguimiento del Convenio, y Zaragoza Vivienda formaliza los contratos de arrendamiento por habitación. Se da cuenta de los candidatos a la Comisión Técnica de Asignación.

San Pablo, 61. 50003 Zaragoza. Tfno 976-28-26-59. Fax 976-28-10-62. [www.zaragozavivienda.es](http://www.zaragozavivienda.es)

Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L. Sociedad Unipersonal  
Inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza. Tomo 1.895, sección octava, folio 40, hoja Z-5.770 - C.I.F. B-50005701



- Programa Comparte Vida.- Dirigido a personas mayores en viviendas compartidas , a través de un convenio entre Zaragoza Vivienda, Caritas, Fundación La Caridad, Fundación Federico Ozanam y la Asociación de Vecinos Casco Histórico. En la actualidad hay cuatro viviendas compartidas de 3 dormitorios. Se eleva propuesta de los candidatos a la Comisión Técnica de Asignación.
- Programa de viviendas compartidas Cáritas.- Dirigido a personas solas que son apoyadas en su proceso de intervención social por Cáritas, especialmente personas sin hogar, y que reciben en este programa alojamiento temporal en vivienda compartida. Cáritas propone candidatos que son entrevistados por trabajadora social de Zaragoza Vivienda.

Se eleva propuesta de los candidatos a la Comisión Técnica de Asignación.

- Programa de alojamiento para Universitarios: forma parte del convenio de colaboración existente entre la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda SLU y la Universidad de Zaragoza. Se incluyen 8 viviendas de de 3 dormitorios en el barrio ACTUR, con compromiso de actividades de voluntariado solidario (los estudiantes dedican 4 horas semanales a actividades de apoyo a los inquilinos que se desarrollan en el CEDIS) y 9 viviendas situadas en el Casco Histórico. Los jóvenes realizan la solicitud online en la página web de Zaragoza Vivienda.

Se da cuenta de los candidatos a la Comisión Técnica de Asignación.

- Por último, Zaragoza Vivienda mantiene diversas colaboraciones con las **entidades sociales** de la ciudad, proporcionándoles viviendas para su uso temporal atendiendo situaciones de necesidad de los diferentes colectivos con los que trabajan: discapacidad intelectual, inmigración, mujer, familias vulnerables, etc.

Dicha colaboración se formaliza principalmente a través de convenios de colaboración, de los que actualmente se mantienen 13 activos. Actualmente se ofrecen para este fin un total de 106 viviendas.



## CARACTERÍSTICAS DE LOS RESIDENTES EN LAS VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL

### PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

Las unidades de convivencia residentes en estas viviendas tienen un tamaño de el 35% 1 persona, el 34% 2 personas (suman un 69%), el 17% 3 personas, el 8% 4 personas, el 3% 5 personas y el 3% restante 6 ó más.

La población residente en nuestras viviendas es de un nivel educativo inferior a la media de la ciudad, con ingresos bajos, muchas veces provenientes de pensiones y prestaciones con poca posibilidad de mejora y con empleo precario.

1099 familias cuentan en el año 2021 con ayuda económica al alquiler, percibiendo una ayuda media de 130€ al mes. Casi el 50% de los residentes que reciben ayuda abona una renta equivalente al 20% de sus ingresos, al ser estos inferiores a 1,5 veces el IPREM.

Estos ingresos son procedentes principalmente de prestaciones o pensiones y, en menor medida, procedentes del trabajo (en su mayoría precario y temporal).

Entre las situaciones de vulnerabilidad, además de la económica, destacan las personas mayores, situaciones de discapacidad, unidades de convivencia monomarentales y familias numerosas.

Por ello, es fundamental implementar programas de apoyo que compensen sus especiales dificultades, yendo más allá de la simple gestión administrativa del arrendamiento y haciendo de estas viviendas un verdadero recurso social.

Es de señalar que hasta la fecha todas las ayudas destinadas al alquiler convocadas por el Gobierno de Aragón han excluido a los inquilinos de Zaragoza Vivienda, a pesar de las reiteradas peticiones de colaboración para evitar duplicidades o sobreayuda tal y como se realiza con las ayudas a Rehabilitación de vivienda que gestionamos ambas.



#### Programa de Apoyo y Seguimiento social:

Las personas residentes en las viviendas de alquiler social cuentan con el apoyo de un equipo de trabajadores sociales que les acompaña durante toda su estancia.

Busca mejorar el nivel de calidad de vida de las personas, partiendo de la vivienda y teniendo en consideración todas las facetas vitales. Este apoyo social se realiza a través de herramientas como la información, orientación, derivación y el acompañamiento, colaborando con la persona en la mejora de sus recursos económicos, sociales, educativos, culturales, de desarrollo personal y familiar.

Los momentos en los que este apoyo puede ser más importante en el ámbito de vivienda son: el de la Adjudicación del derecho de acceso a una vivienda social, la asignación de la vivienda concreta, aquellos momentos de dificultad para afrontar las responsabilidades económicas asociadas al alquiler, y otros aspectos relacionados con la convivencia comunitaria

Se establecen diferentes niveles de apoyo en función de la evaluación inicial y periódica de las necesidades sociales de cada unidad de convivencia, trabajando de forma coordinada con el resto de agentes sociales de la ciudad.

El último año se han realizado casi 8000 intervenciones sociales de apoyo y seguimiento a los inquilinos, que pueden ser de diferentes tipos entre las que destacan las visitas domiciliarias.

Este programa promueve el cumplimiento de sus obligaciones como arrendatarios basado en tres conceptos básicos: pagar la renta, cuidar la casa y mantener una adecuada convivencia comunitaria.

El pago de la renta es una de las principales obligaciones de los residentes en las viviendas de alquiler que gestiona Zaragoza Vivienda. Además, es un indicador importante de la autonomía o necesidad de apoyo de los residentes. Por ello Zaragoza Vivienda cuenta con análisis de la situación e instrucciones técnicas de actuación en situaciones de morosidad que se basan en la adaptación continuada de la renta a los ingresos de la unidad de



convivencia, el apoyo social y el fomento de la responsabilidad y autonomía de los residentes en estas viviendas.

La vivienda debe mantenerse en buenas condiciones de habitabilidad para resultar un recurso positivo para la familia. Por ello, se fomenta su buen uso y mantenimiento preventivo y correctivo, con el apoyo de los servicios técnicos si es necesario.

La vida en comunidad se sustenta sobre una buena convivencia y un apropiado apoyo mutuo en las comunidades en las que se insertan las viviendas de alquiler social municipal.

Con esta base, se gestionan dos centros comunitarios: en el barrio Oliver y en el ACTUR (CEDIS), donde se realizan programas de apoyo a la población residente en las viviendas y el barrio en general, relacionadas con las necesidades de la vida diaria y la integración social y comunitaria.

#### CENTRO DE DINAMIZACIÓN SOCIAL Y LABORAL – CEDIS

El Centro de Dinamización Social y Laboral, CEDIS, situado en la calle Emeline de Pankhurst nº 22, es una iniciativa de Zaragoza Vivienda para mejorar la inserción sociolaboral y educativa de los vecinos del barrio del ACTUR, con el objetivo de fomentar la integración y cohesión social en la zona.

La sede del Centro forma parte de un conjunto residencial de 300 viviendas incluidas en el Parque Municipal de Viviendas Sociales de Alquiler, en una zona en la que existe una alta concentración de vivienda social municipal y del gobierno autónomo.

Los programas que se desarrollan en el CEDIS se centran en las principales demandas de la población aquí atendida :

- \* la preventiva a través de proyectos que mejoren su bienestar centrándonos sobre todo en los espacios de ocio tanto del barrio cómo de los espacios comunitarios de Zaragoza Vivienda

- \* la intervención comunitaria, en colaboración con las personas residentes, para mejorar el barrio y las opciones de las personas que aquí viven.



Aula de acceso a las nuevas tecnologías. Supone una herramienta para la inclusión social desde su puesta en marcha en 2005. Esta actividad pretende facilitar el acceso a las nuevas tecnologías de la información y la comunicación, promoviendo la inclusión social de las personas y mejorando su posición ante las posibilidades de empleo. Se utiliza como apoyo a la Búsqueda Activa Empleo.

Clases de Español .- Se realiza apoyo en el aprendizaje de la lengua castellana adaptada a las necesidades de las personas que asisten, principalmente mujeres magrebíes y mujeres gitanas con dificultad para escribir y/o con un nivel más avanzado por lo que acuden a perfeccionar el idioma.

Apoyo escolar .-Dirigido prioritariamente a los menores con dificultades curriculares en el barrio del ACTUR, en coordinación con los colegios de la zona y trabajando tanto aspectos de refuerzo curricular, como valores y habilidades mediante la realización de actividades de ocio.

Intervención con adolescentes. - Dirigido a jóvenes que necesitan refuerzo escolar mediante la realización de acciones de apoyo escolar a 1º, 2º,3º y 4º de la E.S.O. Por otro lado para aquellos que se encuentran en situación de fracaso escolar y se plantean su inserción laboral se realizan acciones dirigidas a la formación y orientación prelaboral, así como un seguimiento de las dificultades que presentan en sus empleos.

Durante los meses del verano no se interrumpe el servicio y se llevan a cabo actividades de ocio y tiempo libre.

Dinamización comunitaria Desde su puesta marcha el CEDIS favorece un marco de prevención y participación en la comunidad, propiciando que los residentes de las viviendas sociales utilicen y conozcan los recursos de la zona y potenciando la identidad y el sentido de pertenencia al territorio donde viven, para mejorar la cohesión social y aumentar el bienestar generando una mejor convivencia.

Las actividades del CEDIS se realizan con la colaboración de las asociaciones Alxena y Os Mesaches (programa de apoyo económico de Fundación La Caixa). En este caso, además, se cuenta con la colaboración de estudiantes universitarios que dedican 4 horas semanales al apoyo a estas actividades, a cambio de alojarse una de nuestras viviendas a coste reducido.



Todo ello realizado desde la integración en el territorio y la coordinación y trabajo conjunto con los colectivos, entidades sociales e instituciones que desarrollan su labor en el barrio.

#### CENTRO COMUNITARIO OLIVER

En funcionamiento desde 2008, el Centro Comunitario Oliver, situado en la calle Antonio Leyva nº 92, se sitúa en los bajos de un edificio de 38 apartamentos de alquiler social, ofreciendo apoyo a sus residentes y al barrio en general.

Surgido a partir de una reivindicación vecinal, se ha convertido en centro de referencia en el barrio Oliver para el apoyo a personas y grupos que tienen dificultad para participar y relacionarse con el entorno, favoreciendo la normalización en las relaciones sociales con criterios de igualdad, solidaridad y participación ciudadana.

Su ubicación y la actitud de cercanía a los usuarios del Centro facilitan el acceso a los recursos de que dispone y es un punto de atención y referencia para las tareas a desempeñar por parte del Equipo Social de Seguimiento de Zaragoza Vivienda.

El objetivo del Centro es proporcionar a los residentes atención personal y social, favoreciendo su desarrollo, su mantenimiento personal, su participación activa y facilitando su integración en la comunidad, todo esto de acuerdo a un plan de trabajo individualizado que incluye aspectos tales como la ayuda a la organización doméstica, el aprendizaje de hábitos de higiene o alimentación, el acompañamiento en caso que sea necesario.

El centro dispone de salas de lavado y secado de ropa para uso de toda la comunidad de residentes.

También cuenta con un comedor comunitario con precio reducido y posibilidad de beca para residentes y otras personas del barrio con necesidades de apoyo.

Se ofrece un servicio de aseo personal dirigido a personas con limitaciones de movilidad y que requieran una ayuda en el aseo diario y a personas que carezcan en su domicilio de las infraestructuras básicas que permitan la adecuada realización de la higiene diaria.



Se presta especial atención a la puesta en marcha de actividades abiertas y dirigidas al conjunto de población del barrio Oliver (talleres, cursos de cocina, actividades culturales, actividad físico deportiva, grupos de autoayuda,...) y centradas en el fomento de una convivencia sana en el entorno que ayuden a generar dinámicas positivas en aspectos como la ocupación de espacios públicos o el acceso igual y conjunto a los recursos propios del barrio (sociales, educativos, sanitarios, lúdicos, naturales,...) a la vez que permitan un desarrollo personal del individuo y una mejora en su calidad de vida.

Las numerosas actividades desarrolladas se distribuyen en programas:

- Atención a necesidades básicas: comedor comunitario para 50 comensales (en el que se sirven más de 10.000 comidas al año), servicio de duchas.
- Sociocultural: tertulia literaria, aula de cine, ruta literaria, teje tu barrio,...
- Socioeducativo: taller de lectura, educación de adultos, sala activa, habilidades domésticas, taller de informática, taller de memoria, ganchillo creativo, puchero de gabriela, conocer países a través de la literatura,...
- Cuidados saludables: espalda sana, danza creativa, yoga, gimnasia,...
- Medioambiental
- Actividades de apertura al barrio, acogiendo a otros grupos e iniciativas y participando en diferentes coordinaciones.

En un mes cualquiera se desarrollan 40 actividades y participan alrededor de 500 personas.

La gestión del Centro ha sido adjudicada mediante concurso público a la Fundación Adunare



### VALORACION

En general los programas llegan a los destinatarios y son bien valorados por aquellos que los usan.

El sistema de acceso es fácil para los solicitantes pero no ágil. La capacidad de respuesta a la necesidad es limitada: Serían necesarias más viviendas de alquiler municipal. Ahora hay un 2% y la media europea está en un 15%.

Se tienen en cuenta tanto las necesidades generales de la población (acceso general) como aquellas específicas de los colectivos vulnerables (programas en colaboración con el Gobierno de Aragón, el Ayuntamiento de Zaragoza y las entidades sociales).

Los inquilinos cuentan con una vivienda con calidad en su habitabilidad y a un precio asequible y adaptado a variaciones en sus ingresos de forma rápida.

Existe un sistema de apoyo al mantenimiento, para asegurar que la vivienda se mantiene en buenas condiciones de habitabilidad de forma continuada.

Los inquilinos cuentan con un servicio de apoyo social que garantiza su mantenimiento en la misma (cumplimiento de las obligaciones como inquilino) y promueve la mejora de su calidad de vida.

### FUTURO

Las acciones de futuro deberán basarse en los aspectos básicos que hacen del alquiler social un elemento clave para favorecer la inclusión social, tal y como indican las directrices al respecto de Naciones Unidas:

- **COSTE.-** se refiere a la capacidad de afrontar los gastos del alojamiento con los ingresos propios, disponiendo suficientes recursos económicos para afrontar otras necesidades básicas: alimentación, vestido, educación, salud.
- **ACCESIBILIDAD.-** el alojamiento de bajo coste debe ser fácilmente accesible cuando se demanda o se necesita.



- SEGURIDAD EN LA TENENCIA.- responde a la cuestión de si ocupante tiene asegurada la continuidad temporal en la ocupación del alojamiento, o si existe una amenaza de expulsión de la vivienda.
- ADECUACIÓN.- cómo el alojamiento cubre las necesidades de sus ocupantes en cuanto a imagen personal, localización, calidad, adecuación al tamaño de la familia y a la edad de sus miembros, etc.

Acciones ya comenzadas y a fomentar:

- Nueva construcción de viviendas que permita aumentar el parque vivienda social.
- Puesta en marcha de un programa de rehabilitación con criterios de eficiencia energética de las viviendas de alquiler social.
- Desarrollo de un programa de alquiler asequible, dirigido especialmente a favorecer la emancipación de los jóvenes.
- Potenciación de la colaboración público privada, especialmente en el alquiler asequible, buscando un equilibrio en la oferta de alojamiento que tenga en cuenta el alquiler social (administración pública), el alquiler asequible (colaboración público privada) y el alquiler libre (mercado).
- Fomento de la rotación de uso en las viviendas de alquiler, potenciando su papel temporal y el apoyo a los inquilinos en sus procesos de mejora residencial.
- Potenciación de la participación de los inquilinos en la gestión del parque público de viviendas sociales, aumento de la autonomía y de la organización comunitaria.
- Elaboración de nuevas normas de acceso a la vivienda pública de alquiler y relación contractual con el inquilino, que recojan estos aspectos novedosos.
- Fijación de indicadores de mejora y comparativa con otras empresas públicas de vivienda, constituidas en un cuadro de mando integral.
- Digitalización de la relación del usuario con Zaragoza Vivienda, mejorando la comunicación continuada con el solicitante de vivienda de alquiler social y con el inquilino.
- Fomento de los programas de colaboración con los servicios sociales municipales y las entidades sociales del tercer sector, especialmente en aspectos relacionados con la inserción socio laboral de los jóvenes y la soledad de las personas mayores.



- Fomento de la colaboración entre las administraciones públicas con responsabilidad en las competencias de vivienda y bienestar social, señaladamente el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda), el Ministerio de Derechos sociales y Agenda 2030 ( Dirección General de Diversidad Familiar y Servicios Sociales) , especial mente en los aspectos relacionados con el Plan Estatal de Vivienda y los fondos Next Generation de la Unión Europea.
- En la misma línea, colaboración con el Gobierno de Aragón (Dirección General de Vivienda), tanto en los aspectos generales y normativos como en el apoyo a los inquilinos de las viviendas públicas de alquiler como las gestionadas por Zaragoza Vivienda en los aspectos fundamentales de financiación del incremento del parque público de viviendas, rehabilitación del parque existentes y ayudas económicas directas a los inquilinos para el pago del alquiler.

En definitiva, se trata de reunir las potencialidades de todas las partes implicadas: las distintas administraciones públicas, la ciudadanía en general, la que reside en estas viviendas y la organizada en sus asociaciones y tercer sector de apoyo para facilitar el mejor servicio posible en materia de alojamiento: una vivienda digna, asequible, segura y sostenible para toda la ciudadanía, con especial atención a aquellos más vulnerables.

Zaragoza, a 7 de septiembre de 2021.

LA JEFA DEL ÁREA DE GESTIÓN SOCIAL Y ALQUILERES

Vº Bº EL DIRECTOR GERENTE

17870376C  
 JOSE MARIA  
 RUIZ DE  
 TEMIÑO (R:  
 B50005701)

Firmado digitalmente  
 por 17870376C JOSE  
 MARIA RUIZ DE  
 TEMIÑO (R:  
 B50005701)  
 Fecha: 2021.09.09  
 15:02:51 +02'00'

Fdo. José María Ruiz de Temiño Bueno

AGUERRI  
 SANCHEZ  
 MARIA  
 PILAR -  
 17711148K

Firmado  
 digitalmente por  
 AGUERRI  
 SANCHEZ MARIA  
 PILAR -  
 17711148K  
 Fecha: 2021.09.09  
 13:42:50 +02'00'

Fdo. Pilar Aguerri Sánchez

## VII.- COMARCAS

Se transcriben únicamente aquellos informes que indican la existencia de viviendas en su ámbito, omitiendo los que indicaron no existían o no tenían competencias.



**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**Cl. Don Juan de Aragón, 7**  
**50001 – ZARAGOZA**

**ASUNTO: Respuesta solicitud información “Vivienda Social” (EXPTE Q21/380/01).**

En relación a su solicitud de información sobre “Vivienda Social” en el ámbito de la Comarca de La Ribagorza, le informamos que esta entidad local supramunicipal no tiene la competencia en esta materia y no es titular de ninguna vivienda social, si bien, dentro de las competencias que tiene transferidas en materia de acción social, se gestionan dos pisos alquilados en Graus y Benasque, dentro del *programa de alojamiento temporal de urgencia*.

Este programa ofrece una solución habitacional temporal a aquellos ciudadanos que atraviesan una situación social complicada. Son pisos compartidos y paralelamente, desde servicios sociales, se trabaja con ellos a diferentes niveles, de acuerdo a su problemática, para buscar soluciones más definitivas.

Así mismo, le informamos que somos concededores de iniciativas municipales de construcción o rehabilitación de viviendas para “vivienda social” en algunos municipios que integran la comarca, por lo que le sugerimos que se solicite esa información a nivel municipal.

Quedando a su disposición para cualquier aclaración, reciba un cordial saludo,

Graus, a 8 de septiembre de 2021  
La Gerente,

BARDAJÍ LANAU  
MARIA TERESA -  
18021733Z

Firmado digitalmente por  
BARDAJÍ LANAU MARIA  
TERESA - 18021733Z  
Fecha: 2021.09.08 11:01:04  
+02'00'

Fdo: Maite Bardají Lanau



### Comunidad de Calatayud

Calatayud, 14 de mayo de 2021.

**D. RAMÓN DUCE MAESTRO**, en su calidad de Presidente de la Comarca Comunidad de Calatayud, en nombre y representación de la misma, con C.I.F. nº P-500002B-J y en relación a la información solicitada por el Justicia de Aragón en su escrito de fecha 6 de mayo de 2021, sobre informe especial "Vivienda Social"

#### INFORMA:

Que en el territorio de la Comarca Comunidad de Calatayud conocemos únicamente una vivienda social como tal, en el municipio de Alhama de Aragón, que gestiona el Ayuntamiento y cuyas normas de uso y acceso se adjuntan según solicitud.

También existe vivienda social en el Ayuntamiento de Calatayud, municipio de más de 20.000 habitantes, con su propio Centro Municipal de Servicios Sociales, por lo que para conocer las características concretas de la Bolsa de Vivienda Social municipal deberá dirigirse al citado Ayuntamiento.

EL PRESIDENTE

Fdo. D: Ramón Duce Maestro

RAMÓN DUCE MAESTRO (1 de 1)  
El Presidente: 14/05/2021  
HASH: 0372657820200d56a5a20372192018



Cod. Verificación: 032A568634YNYRDSAE523PWQ3P | Verificación: <https://comarcacalatayud.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1

JUSTICIA DE ARAGÓN  
202100003162  
11-06-2021



COMARCA DE VALDEJALÓN  
SERVICIO SOCIAL DE BASE  
LA ALMUNIA DE DOÑA GODINA  
07 JUN. 2021  
SALIDA Nº 2021/1318  
HORA: 14:26

Avda. María Auxiliadora, nº 2, 50100 La Almunia de Doña Godina (Zaragoza) Tel. 976 81 17

María Urbano Comandiel (1 de 1)  
Fecha Firma: 07/06/2021  
HASH: 352d491a7a63a80a6d52709393a355900

EL JUSTICIA DE ARAGON  
Don Juan de Aragón, nº 7  
50.001 Zaragoza

**Asunto: Contestación al Justicia de Aragón Exp.: Q/21/380/01**

En relación a la petición de solicitud de información sobre "Vivienda social" le informo que el Ayuntamiento de La Muela tiene una única vivienda social. Y, en este caso está integrada en la bolsa de viviendas del Gobierno de Aragón.

El resto de ayuntamientos de la Comarca Valdejalón no disponen de vivienda social y, a fecha actual no se conocen proyectos de actuación en esta línea.

FIRMADO ELECTRONICAMENTE AL MARGEN, EN LA ALMUNIA DE DOÑA GODINA A DIA DE LA FECHA ELECTRONICA, POR Dª MARTA GIMENO HERNANDEZ, PRESIDENTA DE LA COMARCA DE VALDEJALON.



c:4PL1-03LEF90M043J0E0D7W2V2 | Verificación: https://valdejalon.sedelectronica.es/  
esto electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiono | Página 1 de 1

## ANEXO II. ENTIDADES SOCIALES

### I.- KAIRÓS

#### INFORME ESPECIAL "VIVIENDA SOCIAL"

##### INFORMACIÓN SOBRE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE LA ENTIDAD ACTUALMENTE

Kairós es una entidad sin ánimo de lucro que trabaja en diferentes áreas de intervención en la Comunidad Autónoma de Aragón. Más en concreto y relacionado con el tema de la vivienda social, Kairós desarrolla un programa de Inclusión Social en el que se integra un proyecto de vivienda y actuaciones relacionadas con la misma tendentes a la normalización de las familias que permitan el acceso al empleo, recursos, mercado de vivienda, etc.

También desarrollamos en relación a la vivienda un programa de viviendas asistidas para personas adultas con discapacidad intelectual y en general tuteladas judicialmente. En este programa se intenta ofrecer los apoyos necesarios para lograr la máxima autonomía de las personas y como último fin la posibilidad de lograr ingresos y autonomía para vivir por sí mismos en el mercado ordinario.

Actualmente, tenemos 11 viviendas en funcionamiento y 4 en proyecto de apertura. Todos ellos de gestión directa de la entidad. 5 son cedidas por el Gobierno de Aragón, 1 por el banco Sabadell y 5 alquiladas por la entidad.

De estos 2 pisos son en cesión temporal para unidades familiares en situaciones de vulnerabilidad y que desde nuestros proyectos se está desarrollando un itinerario personalizado y por las necesidades especiales del caso precisan de este apoyo en su itinerario personal. Siempre va asociado a otras intervenciones normalmente de gran intensidad para normalizar lo antes posible la situación de ingresos familiares y habilidades sociales y personales que les permita acceder al mercado normalizado y no se cronifique la estancia en la vivienda. Estas situaciones aun intentando que sean en esta línea no siempre es tan sencillo lograrlo por los diferentes factores de vulnerabilidad y hay casos que se pueden alargar en el tiempo.

El resto de pisos se accede por derivación de los servicios sociales públicos de los usuarios y están orientados a personas que habiendo llegado a la mayoría de edad no pueden valerse por sí solos sin una serie de apoyos que ofrecemos a través de educadores que acuden diariamente a los pisos. En estos casos, la casuística es mayor porque aparecen factores como la discapacidad intelectual y la salud mental que dificultan la autonomía de las personas. Actualmente tenemos 36 personas en estos pisos pero han pasado en torno a 50 personas en los últimos años con las que se ha conseguido que vayan logrando su independencia. En estos pisos sí que las estancias son variables encontrando casos que se alargan más en el tiempo, incluso llegando a estancias semiestables (varios años) si la problemática asociada a la discapacidad hace difícil la autonomía plena.

##### APORTACIONES Y VISIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA Y TRABAJO A FUTURO

Hasta fin de año de 2020 Kairós gestionaba la bolsa de alquiler social del Gobierno de Aragón junto a 2 entidades más y Zaragoza Vivienda.

La experiencia de estos casi 8 años de gestión nos ha permitido realizar un análisis de lo que ha sido el programa y de lo que puede ser en el futuro.

En un inicio el programa se conforma como un recurso temporal de máximo 3 años para unidades familiares en situación de dificultad. Nosotros realizamos además de toda la gestión inmobiliaria y de obras de adecuación de las viviendas, el trabajo social necesario para lograr que las familias normalizasen su situación y pudiesen volver al mercado ordinario de vivienda.

Esto era en teoría porque el baremo inicial que se elabora para el acceso a la bolsa da mayor valoración a las situaciones más problemáticas y deterioradas, de manera que nos encontramos con casos que no pueden pagar nada (en teoría, también existían casos de economía sumergida,...) y situaciones tan deterioradas que se cronificaron en las viviendas y no fue posible que salieran en el plazo de 3 años.

El baremo fue modificándose pero este tipo de situaciones seguían dándose por lo que finalmente se convirtió más en un recurso estable de vivienda para muchas familias más que un recurso temporal para normalizar situaciones de dificultad.

A todo esto se une el convenio con el poder judicial por el cual los casos de desahucios pasan a la cabeza de la lista de espera de la bolsa y además las viviendas que quedan vacías se reservan para este convenio. Esto produce un parón aún mayor en la bolsa y la dificultad de llenar viviendas en medio rural, ya que familias procedentes de desahucios se niegan a ir a esas viviendas pero tampoco se pueden llenar con otras familias de la lista de espera.

Un punto importante en la gestión de la bolsa fue la financiación siempre controvertida en la partida de personal encargado de la intervención social. En el inicio del programa no se reconoce el gasto de personal aunque conseguimos que se pague al menos el personal asociado a la gestión inmobiliaria. En cuanto al trabajo de intervención social nunca fue posible el reconocimiento económico. Desde la Dirección General de Vivienda se estimó que eso era competencia del IASS y que debía pagarlo, mientras que desde el IASS se argumentó que ese programa era de la D.G. Vivienda y ellos no pueden financiar la intervención sobre personas que se valore desde vivienda sin que servicios sociales sea conecedor ni pueda valorar la incorporación o no a un programa que estaría financiado el IASS.

Así pues, nunca se llegó a un acuerdo de financiación de estas intervenciones.

Por otro lado y también relacionado con la financiación del programa, se propuso el pago en un formato más claro cómo podía ser por vivienda gestionada, pero se tradujo en una modalidad que era por vivienda ocupada (las vacías no se cobraba nada). Además el precio por vivienda era tal que era necesario gestionar más de 100-120 viviendas ocupadas para que no fuese deficitario para las entidades gestoras, en nuestro caso además agravado porque se nos derivaban viviendas por toda la Comunidad Autónoma.

Esta modalidad adolece de un error grave y es que por un lado el convenio para desahucios reserva las viviendas para los mismos quedado vacías un porcentaje de las viviendas y por tanto no se cobra, pero además nosotros que habíamos hecho una apuesta fuerte por conseguir los objetivos de normalizar situaciones y que las familias pudiesen salir del programa nos genera el problema que al conseguir objetivos dejamos de percibir la financiación por esa vivienda. A esto se unió que en las viviendas procedentes de propietarios particulares donde se había ubicado casos problemáticos al tener una mala experiencia quieren retirar sus viviendas de la bolsa. Finalmente y con todos estos factores sí que hubiese sido necesaria una evaluación y reestructuración del programa.

En diciembre de 2020 se nos comunica que el Gobierno de Aragón se va a hacer cargo de la gestión de la bolsa al completo a través de la sociedad pública Suelo y Vivienda de Aragón que asume todas las viviendas pero con una única persona. Nuestra impresión que el programa va a quedar en una mera gestión inmobiliaria y no será un Programa de Vivienda Social.

En este momento, desde Kairós se está trabajando en abrir recursos de manera directa o apoyar y colaborar para la apertura de recursos en Comarcas de la Comunidad Autónoma. Actualmente

trabajamos de manera más intensa en la Comarca de Bajo Cinca con una sede en Fraga, en la Comarca de Campo de Borja y en la de Cinco Villas.

Una de las dificultades detectadas es que uno de los objetivos de las Comarcas es la repoblación y asentamiento estable de familias más que el desarrollo de programas de vivienda social propiamente dichos. En medio rural donde el control social y las redes sociales son mucho más fuertes que en las grandes ciudades podría ser una herramienta importante para lograr más apoyos en la normalización de familias pero también es una amenaza que nos estamos encontrando porque se rechazan situaciones de exclusión social que se perciben como problemáticas.

Aun así, ya estamos interviniendo con familias de la propia comarca en situación de exclusión o riesgo de la misma y en muy estrecha colaboración con los servicios sociales comarcales con buenos resultados. Nuestra intención es seguir trabajando y generando recursos propios o indirectos que faciliten el abordaje de situaciones sociales complejas.

Agradecemos nos hayáis tenido en cuenta para este informe y quedamos a disposición vuestra para cualquier cuestión o aclaración que preciséis.

Dejo mis datos de contacto:

Goyo Centro Otal

Tlf: 661360508

Email: [gcentro@kairos.coop](mailto:gcentro@kairos.coop)

**II.- YMCA**

Trabajamos por el desarrollo  
integral de la infancia y la juventud

[www.ymca.es](http://www.ymca.es)

A/A Justicia de Aragón

ASUNTO: Solicitud de información sobre informe especial "Vivienda Social"

EXP: Q21/380/06

### INTRODUCCIÓN

A petición del Justicia de Aragón, con el objetivo de conocer la realidad sobre la Vivienda Social en Aragón a través de diferentes agentes implicados y con experiencia en éste ámbito, remitimos este informe donde en primer lugar explicaremos el programa de Vivienda Social y Alquiler social que gestionamos, detallando aspectos como los requisitos de acceso, tiempo de estancia en el programa, movimientos sucedidos en las viviendas durante los últimos 5 años y perfil y tipología tanto de los inquilinos como de las viviendas gestionadas

Por último, basándonos en nuestra experiencia de más de 7 años en la gestión de diferentes programas de Vivienda Social en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón, pasaremos a recoger nuestras impresiones y perspectivas sobre la realidad del sistema de Vivienda Social en este territorio, haciendo hincapié en las necesidades y déficits detectados en este ámbito que, cada vez más, dificultan el acceso a una vivienda digna y adecuada de muchos ciudadanos.

SABEMOS AYUDAR | SABEMOS DISFRUTAR



YMCA en Zaragoza ([zaragoza@ymca.es](mailto:zaragoza@ymca.es))  
C/ Pedro Cerbuna, 2, 50009 (976 56 81 30) // C/ Borja, 25-27, 50017 (976 46 77 69) // Avda. San José, 208, 50007 (976 20 73 94)  
YMCA en Huesca ([huesca@ymca.es](mailto:huesca@ymca.es))  
C/Travesía Ballesteros, 15 y 21-23, 22001 (974 22 58 84)  
YMCA en Teruel ([teruel@ymca.es](mailto:teruel@ymca.es))  
Avda. Sagunto, 3, 1ª, 44002 (978 08 91 80)

Presidente de Honor: S.M. El Rey Don Felipe VI





Trabajamos por el desarrollo  
integral de la infancia y la juventud

www.ymca.es

## PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL

Actualmente en nuestra entidad contamos con tres viviendas sociales dentro de nuestro programa de "Vivienda Social". Se trata de tres viviendas concedidas dentro del Convenio Marco de colaboración entre la Diputación General de Aragón y las Entidades Sociales para la gestión de proyectos dirigidos a colectivos de inclusión social sobre viviendas de propiedad pública. Estas tres viviendas están dirigidas a familias con menores a su cargo y/o jóvenes en riesgo o situación de exclusión social sin apoyos familiares ni sociales.

El periodo de estancia en las viviendas es de dos años, prorrogables 6 meses más en casos excepcionales con el objetivo de favorecer la salida al mercado privado de alquiler. Durante el tiempo de estancia en las viviendas, las familias/jóvenes no abonan ningún gasto ni de alquiler ni de suministros, ya que el objetivo principal es lograr mejorar su capacidad de ahorro y planificación económica para conseguir su incorporación a una vivienda normalizada finalizado el programa. Por ello, la intervención que se realiza se basa en trabajar las siguientes áreas:

- **Económica:** Ahorro, planificación económica, realización de balances de ingresos y gastos, apoyo en necesidades básicas como ropa y alimentación, asesoramiento en la gestión y/o tramitación de prestaciones económicas.
- **Laboral:** Apoyo y asesoramiento en la búsqueda de empleo, participación en programas de empleo de YMCA, formación para el empleo y búsqueda de recursos de conciliación personal y laboral en los casos que sea necesario.
- **Vivienda:** Mantenimiento y cuidado de esta, mediación en conflictos vecinales si los hay, apoyo en la búsqueda de vivienda al finalizar el tiempo de estancia en el programa.
- **Personal:** se les asigna un profesional de referencia que les apoya a nivel individual o familiar en función de las necesidades que se detecten, en el área educativa, de ocio, relaciones familiares, sociales, etc. Se llevan a cabo tutorías de seguimiento.

SABEMOS AYUDAR | SABEMOS DISFRUTAR



YMCA en Zaragoza (zaragoza@ymca.es)  
C/ Pedro Cerbuna, 2, 50009 (976 36 81 30) // C/ Borja, 25-27, 50017 (976 46 77 69) // Avda. San José, 208, 50007 (976 20 75 94)

YMCA en Huesca (huesca@ymca.es)      YMCA en Teruel (teruel@ymca.es)  
C/Travesía Ballesteros, 13 y 21-23, 22001 (974 22 58 84)      Avda. Sagunto, 3, 12, 44002 (978 08 91 80)



Presidente de Honor: S.J.M. B Rey Don Felipe VI



Trabajamos por el desarrollo  
integral de la infancia y la juventud

www.ymca.es

### Acceso al programa.

Cuando una vivienda va a quedar libre, se comunica al equipo de intervención familiar de YMCA para que valoren las familias que atienden y se revisan las derivaciones externas recibidas hasta el momento. Los requisitos de acceso son principalmente los siguientes:

- Familias con menores a su cargo o jóvenes, con déficits en el área de vivienda: Sin vivienda, vivienda inestable, dificultades para el pago de la renta o los suministros, vivienda en malas condiciones, salida próxima por finalización de contrato o lanzamiento.
- Familias que están siendo atendidas desde el programa de intervención sociofamiliar de YMCA, que han demostrado compromiso con respecto a los acuerdos y tareas establecidos en su plan de trabajo.
- "Pronóstico favorable": Familias y/o jóvenes que no se encuentren cronificadas ni presenten obstáculos para la inserción laboral (problemas de salud, baja motivación...), sino que se prevea una mejora a medio plazo por el acceso a un empleo y aumento de ingresos. El Programa pretende dar un apoyo para seguir adelante, con el objetivo de que puedan ahorrar y acceder al mercado normalizado de alquiler cuando finalice su estancia en el programa.

En relación a las tres viviendas que gestionamos, disponen de las siguientes características:

- C/ Juan Ramón Jimenez nº 7 (Barrio Actur): 71,08m2. Cocina, baño, salón-comedor, 3 dormitorios, galería, trastero y garaje. Calefacción de gas con caldera individual. Sin ascensor.
- C/ Reina de África nº 23 (Barrio Valdespartera): 95m2. Cocina, baño, salón-comedor, 2 baños, 3 habitaciones, terraza, galería, trastero y garaje. Calefacción central de gas. Ascensor
- C/ San Juan de la Peña nº 117 (Barrio Arrabal): 68m2. Cocina, baño, salón-comedor, 2 habitaciones, galería. Calefacción eléctrica. Ascensor.

SABEMOS AYUDAR | SABEMOS DISFRUTAR



YMCA en Zaragoza (zaragoza@ymca.es)  
C/ Pedro Cerbuna, 2, 50009 (976 56 81 30) // C/ Borja, 25-27, 50017 (976 46 77 69) // Avda. San José, 209, 50007 (976 20 75 94)

YMCA en Huesca (huesca@ymca.es)  
C/Travesía Ballesteros, 15 y 21-23, 22001 (974 22 58 84)

YMCA en Teruel (teruel@ymca.es)  
Avda. Sagunto, 3, 13, 44002 (978 08 91 80)

Presidente de Honor: S.M. El Rey Don Felipe VI





Trabajamos por el desarrollo  
integral de la infancia y la juventud

www.ymca.es

Los movimientos producidos en estas viviendas durante los últimos 5 años han sido los siguientes:

- C/ San Juan de la Peña nº 117 (adjudicada en 2012):
  - Noviembre 2016 – junio 2019: Familia monomarental de origen dominicano compuesta por la madre de 20 años y el menor de 8 en el momento de acceso al programa.
  - Julio 2019 – Actualidad: Familia reconstituida de origen guineano compuesta por la abuela de 55 años y sus dos nietos de 8 y 2 años en el momento de acceso al programa.
  
- C/ Reina de África nº 23 (adjudicada en 2013):
  - Agosto 2016 – noviembre 2017: Familia nuclear de origen venezolano y argentino compuesta por la pareja de 46 y 45 años y los dos menores.
  - Enero 2018 – agosto 2019: Jóvenes sin apoyos familiares ni sociales de entre 18 y 19 años de diferentes orígenes (Senegal, Mali, Marruecos y Ghana)
  - Febrero 2020 – Actualidad: Familia nuclear de origen nicaragüense compuesta por ambos adultos de 32 y 28 años y sus dos hijos menores de edad.
  
- C/ Juan Ramón Jiménez nº 7 (adjudicada en julio de 2017):
  - Septiembre 2017 – enero 2020: Familia monomarental de origen guineano compuesta por la madre de 44 años y sus tres hijos de 22, 17 y 11 años en el momento de acceso al programa.
  - Febrero 2020 – Actualidad: tres Jóvenes sin apoyos familiares ni sociales de entre 18 y 19 años de diferentes orígenes (Senegal, Marruecos y Ghana)

Respecto al perfil de las familias que han formado parte del programa en los últimos 5 años, destacan especialmente las familias monomarentales de origen inmigrante, seguidas por las familias nucleares también de origen extranjero. La media de edad de los adultos de la unidad de convivencia se sitúa en 38 años.

SABEMOS AYUDAR | SABEMOS DISFRUTAR



YMCA en Zaragoza (zaragoza@ymca.es)  
C/ Pedro Cerbuna, 2, 50009 (976 36 81 30) // C/ Borja, 25-27, 50017 (976 46 77 69) // Avda. San José, 208, 50007 (976 20 73 94)

YMCA en Huesca (huesca@ymca.es)      YMCA en Teruel (teruel@ymca.es)  
C/ Travesía Ballesteros, 15 y 21-23, 22001 (974 22 38 84)      Avda. Sagunto, 3, 12, 44002 (978 08 91 80)

Presidente de Honor: S.M. B Rey Don Felipe VI





Trabajamos por el desarrollo  
integral de la infancia y la juventud

www.ymca.es

## PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL

Desde abril de 2014 hasta el 31 de diciembre de 2020 hemos gestionado el programa de Alquiler social de Gobierno de Aragón, a través del convenio firmado con la Dirección General de Vivienda del Gobierno de Aragón (DGV). Programa dirigido a personas con dificultades de vivienda que se convirtió en una rápida respuesta para atender a las familias procedentes de desahucio. Los inquilinos pagaban una renta en función de los ingresos que tenían, oscilaba entre los 75€ y los 115€.

Entre las funciones que se realizaban desde nuestra entidad como entidad gestora del programa se encontraban:

- Visita y firma de contrato de mandato con los propietarios. Revisión de la vivienda y los suministros.
- Visita con los inquilinos y firma de contrato de arrendamiento, entrega de llaves. Acompañamiento en el acceso a la vivienda y altas de suministros.
- Gestión de incidencias de mantenimiento de la vivienda.
- Seguimiento de los pagos y de la morosidad de los inquilinos
- Realización de informes de morosidad y de informes de renovación cuando finalizaba el contrato de arrendamiento.
- Coordinación con la DGV para casos concretos o procedimientos.
- Mediación entre propietarios e inquilinos y mediación en conflictos vecinales.
- Intervención con los usuarios en las áreas deficitarias detectadas.

Dentro de estas funciones, el volumen de incidencias de mantenimiento, documentación y mediación era tan elevado que apenas podía invertirse tiempo en la intervención con las familias, siendo esta la función con menor peso de las anteriormente mencionadas. Consecuentemente, se fue produciendo progresivamente una desvirtualización de la esencia de este programa, cuyo objetivo principal era poder trabajar con los usuarios sobre todo a nivel social, laboral y económico, para lograr su integración y su posterior salida a una vivienda normalizada. Debido a esta situación, frecuentemente nos encontrábamos con las siguientes dificultades:

SABEMOS AYUDAR | SABEMOS DISFRUTAR



YMCA en Zaragoza (zaragoza@ymca.es)  
C/ Pedro Cerbuna, 2, 50009 (976 36 81 30) // C/ Borja, 25-27, 50017 (976 46 77 69) // Avda. San José, 208, 50007 (976 20 75 94)  
YMCA en Huesca (huesca@ymca.es) C/ Travesía Ballesteros, 15 y 21-23, 22001 (974 22 38 84)  
YMCA en Teruel (teruel@ymca.es) Avda. Sagunto, 3, 15, 44002 (978 08 91 80)

Presidente de Honor: S.M. B Rey Don Felipe VI





Trabajamos por el desarrollo  
integral de la infancia y la juventud

www.ymca.es

- Propietarios que querían recuperar las viviendas una vez alcanzado el periodo de cesión obligatoria de 3 ó 5 años. Sus principales quejas recaían en la cuantía que se les pagaba y temas de costes de mantenimiento de las viviendas.
- Inquilinos que debían abandonar la vivienda a los 3 ó 5 años, cuando los propietarios solicitaban recuperarlas, y seguían en una situación de riesgo similar o peor a cuando accedieron al programa.
- Dificultad de reubicación de estos inquilinos por parte de la DGV, incluso en casos de buen cumplimiento y compromiso con el programa y pago regular del alquiler.
- Dificultad de salida al mercado normalizado de alquiler al no disponer de ingresos suficientes.

Esta situación volvía a generar un proceso de "revictimización" en los usuarios, de revivir todas las experiencias negativas pasadas en relación con la vivienda. En la mayoría de los casos, debido a las dificultades encontradas para conseguir vivienda alternativa y con el fin de evitar llegar a un lanzamiento, terminaban yéndose a casas de familiares, a pisos compartidos, o incluso firmando contratos de alquiler privados que no podían pagar. En otros casos, las familias que no tenían alternativa residencial se quedaban en la vivienda una vez finalizado el contrato de arrendamiento, siendo necesario comenzar un proceso de lanzamiento (el segundo para ellos en la mayoría de los casos) por continuar residiendo en la vivienda sin título legal para ello.

Dentro de nuestra experiencia en el programa y de los usuarios atendidos, hemos podido comprobar que el perfil de los inquilinos ha ido cambiando a lo largo de los años, manteniendo como factor común de forma transversal que prácticamente todos ellos accedían al programa a través del convenio entre el Gobierno de Aragón, la F.A.M.P.C y el CGPJ. En el año 2014 el perfil estaba más orientado a familias nucleares de etnia gitana, progresivamente fue cambiando a familias monomarentales de origen inmigrante, y en los últimos dos años han accedido más familias españolas llamativamente jóvenes (menores de 30 años con hijos a cargo).

SABEMOS AYUDAR | SABEMOS DISFRUTAR



YMCA en Zaragoza (zaragoza@ymca.es)  
C/ Pedro Cerbuna, 2, 50009 (976 56 81 30) // C/ Borja, 25-27, 50017 (976 46 77 69) // Avda. San José, 208, 50007 (976 20 73 94)

YMCA en Huesca (huesca@ymca.es)  
C/ Travesía Ballesteros, 15 y 21-23, 22001 (974 22 38 84)

YMCA en Teruel (teruel@ymca.es)  
Avda. Sagunto, 3, 11, 44002 (978 08 91 80)

Presidente de Honor: S.M. El Rey Don Felipe VI





Trabajamos por el desarrollo  
integral de la infancia y la juventud

www.ymca.es

## ANÁLISIS DE LA REALIDAD

### Necesidades y dificultades detectadas para el acceso y mantenimiento de la vivienda en colectivos en riesgo y/o situación de exclusión social

Teniendo en cuenta el contacto que hemos tenido con el mercado normalizado de alquiler a través de las familias que atendemos en los diferentes programas de nuestra entidad (programa de Intervención Familiar, Alquiler Social, Vivienda Social), hemos podido detectar las principales dificultades con las que se encuentran las familias en riesgo o situación de exclusión social en nuestra ciudad a la hora de acceder o mantener una vivienda privada.

Desde la explosión de la burbuja inmobiliaria y la posterior crisis a partir del 2008 se ha ido produciendo un aumento de las dificultades para acceder a una vivienda, debido principalmente a la alta tasa de paro generada, una disminución de los ingresos familiares, y una subida generalizada del precio de la vivienda. Hasta hace unos años muchas familias recurrían a la búsqueda de vivienda a través de "conocidos" o contactos con los que podían negociar el precio de la vivienda y que incluso les alquilaban sin disponer de nóminas, percibiendo únicamente prestaciones sociales como el IAI. Sin embargo, debido a los impagos y desahucios que se han ido produciendo a lo largo de este periodo, muchos propietarios han optado en los últimos años por poner su vivienda en alquiler únicamente a través de agencias inmobiliarias y contratando prácticamente siempre seguros de impago, que a su vez exigen que el arrendatario disponga de ingresos suficientes y trabajo estable. De esta forma, esta opción que era la más recurrente entre las familias en riesgo o situación de exclusión social ha ido desapareciendo progresivamente, a la vez que ha ido aumentando la demanda de viviendas sociales de entidades sociales y administración pública.

Debido a la situación anteriormente expuesta, podemos concluir que las principales dificultades con las que se encuentran las familias en riesgo de exclusión en relación con la vivienda son las siguientes:

- Desempleo y bajos ingresos, generalmente procedentes de prestaciones o trabajos insuficientes, lo que conlleva no poder acceder a viviendas normalizadas, o dificultades para su mantenimiento y el pago regular del alquiler.

SABEMOS AYUDAR | SABEMOS DISFRUTAR



YMCA en Zaragoza (zaragoza@ymca.es)  
C/ Pedro Cerbuna, 2, 50009 (976 36 81 30) // C/ Borja, 25-27, 50017 (976 46 77 69) // Avda. San José, 209, 50007 (976 20 73 94)

YMCA en Huesca (huesca@ymca.es)  
C/Travesía Ballesteros, 15 y 21-23, 22001 (974 22 58 84)

YMCA en Teruel (teruel@ymca.es)  
Avda. Sagunto, 3, 15, 44002 (978 08 91 80)

Presidente de Honor: S.J.M. B Rey Don Felipe VI





Trabajamos por el desarrollo  
integral de la infancia y la juventud

www.ymca.es

- Un alto volumen de la vivienda libre privada se encuentra en inmobiliarias donde se exigen seguros de impago que requieren de nóminas y trabajo estable para poder alquilarlas.
- Bajo volumen de vivienda libre de particulares que no esté en inmobiliaria.
- Escaso parque de vivienda pública y social en Aragón para las familias que no pueden optar por los alquileres normalizados por las dificultades señaladas anteriormente.
- Viviendas que son económicas, pero no se encuentran en buenas condiciones (no calefacción, humedades...)
- Hacinamiento producido por la dificultad de no poder permitirse un piso de más habitaciones por el aumento de precio.
- Familias viviendo en habitaciones alquiladas dentro de un piso compartido.
- Especulación dentro del mercado de alquiler normalizado que afecta a muchas familias en situación o riesgo de exclusión social.

### La Vivienda Social en Aragón

Tal y como se comentaba en apartados anteriores, nos hemos encontrado con grandes dificultades a la hora de reubicar a familias que tenían que abandonar las viviendas por finalización del contrato de arrendamiento. En estas ocasiones se les acompañaba en el proceso de búsqueda de vivienda a través de todas las vías posibles (llamando a inmobiliarias, a particulares, llamando a entidades sociales y realizando informes, a Zaragoza Vivienda, etc.).

Tras haber realizado este proceso en varias ocasiones, la sensación general es que apenas existe vivienda a la que la población en riesgo de exclusión social pueda acceder. Teniendo en cuenta la situación actual, y hasta que no cambie, la única solución viable sería el aumento de oferta de vivienda pública y social. Sin embargo, por lo que hemos podido comprobar, el parque de vivienda pública en Aragón es escaso y se ha visto todavía más perjudicado a raíz de la crisis sanitaria, que ha generado una paralización de los movimientos de inquilinos dentro de estas viviendas, dificultando a su vez el acceso de nuevos usuarios.

SABEMOS AYUDAR | SABEMOS DISFRUTAR



YMCA en Zaragoza (zaragoza@ymca.es)  
C/ Pedro Cerbuna, 2, 50009 (976 36 81 30) // C/ Borja, 25-27, 50017 (976 46 77 69) // Avda. San José, 208, 50007 (976 20 73 94)

YMCA en Huesca (huesca@ymca.es)  
C/Travesía Ballesteros, 15 y 21-23, 22001 (974 22 38 84)

YMCA en Teruel (teruel@ymca.es)  
Avda. Sagunto, 3, 12, 44002 (978 08 91 80)

Presidente de Honor: S.M. El Rey Don Felipe VI





Trabajamos por el desarrollo  
integral de la infancia y la juventud

[www.ymca.es](http://www.ymca.es)

### Propuestas de mejora

Teniendo en cuenta todo lo expuesto anteriormente y la situación analizada, recogemos a continuación las propuestas de mejora que valoramos:

- Revisar la perspectiva, los objetivos y el enfoque que quiere darse a los programas de Alquiler Social y Vivienda Social, así como la población a la que deben ir dirigidos.
- Ofrecer mejores condiciones a los propietarios y trabajar en la difusión de captación de las viviendas.
- Aumentar el parque público de vivienda.
- Generar más herramientas de apoyo por parte de la administración para las familias que no pueden hacer frente al alquiler o para apoyarles en el acceso a una vivienda.

SABEMOS AYUDAR | SABEMOS DISFRUTAR



**YMCA en Zaragoza** ([zaragoza@ymca.es](mailto:zaragoza@ymca.es))  
C/ Pedro Cerbuna, 2, 50009 (976 56 81 30) // C/ Borja, 25-27, 50017 (976 46 77 69) // Avda. San José, 208, 50007 (976 20 73 94)

**YMCA en Huesca** ([huesca@ymca.es](mailto:huesca@ymca.es))  
C/Travesía Ballesteros, 15 y 21-23, 22001 (974 22 58 84)

**YMCA en Teruel** ([teruel@ymca.es](mailto:teruel@ymca.es))  
Avda. Sagunto, 3, 1E, 44002 (978 08 91 80)

Presidente de Honor: S.J.M. El Rey Don Felipe VI



### III.- OBRA SOCIAL DE LA PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN (ZARAGOZA)



EXP: Q21/380/06

#### INFORME ESPECIAL “VIVIENDA SOCIAL” JUSTICIA DE ARAGÓN.

La Obra Social del Carmen tiene larga trayectoria en ofrecer alojamiento alternativo a personas en riesgo de exclusión social.

En la actualidad, cuenta con diferentes proyectos relacionados con Vivienda. En total dispone de 23 pisos para familias, 1 Casa de Acogida para Mujeres acompañadas de sus hijos, 1 Vivienda de Acogida para Hombres en exclusión residencial en procesos de inclusión social, 2 pisos de inserción sociolaboral para hombres y una Vivienda de baja exigencia para hombres sin hogar con larga trayectoria de calle. A lo largo del año 2020 se atendieron a 135 personas, de las cuales 61 eran menores.

A continuación se explica la situación de cada proyecto:

#### “ALOJAMIENTOS TEMPORALES PARA FAMILIAS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL”. (18 VIVIENDAS)

- **REQUISITOS DE ACCESO.**
  - Ser mayor de 18 años, con hijos menores o mayores de edad a su cargo.
  - Que su situación de necesidad sea temporal: posibilidad de mejora de su situación social y laboral, a través de acceso a un empleo o de una prestación.
  - Que no hayan sido partícipes de un proceso de expulsión de otros recursos de vivienda.
  - No disponer de familia directa que tenga la posibilidad de acogerles: cónyuge, ascendientes, descendientes, hermanos...
  - No disponer de ingresos económicos suficientes para alquilar, compartir o residir en pensión.

- Que haya existencia de un plan de trabajo elaborado por la entidad que deriva el caso, así como el compromiso de trabajo en coordinación mientras la familia se encuentre acogida en nuestro alojamiento.

- **CÓMO SE GESTIONAN.**

La gestión de las viviendas se lleva a cabo a través de la intervención de una trabajadora social de lunes a viernes, que atiende a las familias de forma presencial a través de visitas domiciliarias, de citaciones en despacho y con un número de teléfono directo de contacto.

Funcionamiento de los pisos → Los 365 días del año. Al ser un alojamiento, no deja de funcionar ningún día del año, aunque puede darse el caso de que en algunos momentos del año no estén las plazas ocupadas.

Temporalidad de las estancias → Las personas son acogidas según contratos individualizados por periodos de 3 meses, que pueden ser prorrogados o no según la evolución del individuo o de la familia. El tiempo total máximo de estancia es de 12 meses (teniendo en cuenta la situación social de cada familia).

Con el fin de alcanzar los objetivos que se han establecido, se programan las siguientes actuaciones a realizar por los profesionales:

1. Colaborar activamente con la Coordinadora de Centros y Servicios para personas sin hogar de Zaragoza, con la Red Aragonesa de Entidades Sociales para la inclusión y con los servicios sociales municipales, para atender a los casos más urgentes y derivarlos según resulte más adecuado.
2. Valorar los informes de los candidatos que sean derivados por otras entidades públicas o privadas de la ciudad, así como de otras ciudades bajo planteamiento previo por parte de la entidad que deriva así como realizar las admisiones oportunas, esto supone:
  - o Mantener reuniones de equipo de forma periódica, valorando todos aquellos casos candidatos a formar parte del proyecto, provenientes de nuestros Centros o de otros Centros externos de la ciudad.
  - o Entrevistar a los solicitantes con posibilidad de acceder a este recurso.

3. Realizar seguimiento de las personas acogidas, realizando a cada uno de ellos su propio Itinerario de Inserción social y laboral, y actuando para su cumplimiento, lo que implica:
  - o Compartir el Itinerario de Inserción con el equipo de trabajo y en los casos que proceda con los profesionales del Centro que deriva.
  - o Informarles, orientarles y derivarles a proyecto de Orientación Formativa y Laboral. También en el caso de población extranjera, cursos de español, informática, inglés impartidos en la Obra Social etc.
  - o Motivar a las personas usuarias en su implicación e inserción al mundo laboral, mediante entrevistas de seguimiento con el técnico de empleo.
  - o Informarles y facilitarles acompañamiento sobre temas administrativos: NIE, Tarjeta Sanitaria, solicitud de pasaportes...
  - o En el caso de familias con menores, informarles y orientarles para la escolarización y la búsqueda de Guarderías.
  - o Acompañamiento.
  - o Orientar a las personas usuarias en la búsqueda de alojamiento estable.
4. Cuando se alcancen los objetivos planteados:
  - o Orientar y acompañar en la búsqueda de vivienda.

- **TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS.**

La totalidad de nuestras viviendas de acogida para familias tienen una tipología similar entre sí, variando en el nº de habitaciones, teniendo viviendas de 1, 2 ó 3 habitaciones. La capacidad de cada vivienda es variante, pero se encuentra entre núcleos familiares de entre 3 y 6 personas. Son edificios conformados en su totalidad por viviendas en propiedad de la Obra Social. En aquellos edificios donde todas las familias acogidas son personas atendidas de la Obra Social son ellas mismas las que, guiados por la trabajadora social, gestionan la limpieza del edificio así como las basuras. Cada semana del mes un piso es el encargado de realizar estas tareas.

La ubicación de nuestras viviendas destinadas a familias se sitúa en su 95% en el barrio San Pablo y el 5% en el barrio de La Almozara de Zaragoza.

- **PERFIL DE LAS PERSONAS ACOGIDAS.**

El perfil de las familias que son acogidas en este proyecto es el de familias que atravesando una situación de vulnerabilidad social y económica no encuentran una vivienda donde poder vivir. Trabajamos con población de mediana edad, inmigrantes o no, que teniendo permisos de trabajo/ residencia o no, cuenten con un plan de trabajo de inserción social.

- **CÓMO SE CONFORMA LA LISTA DE ESPERA.**

Para poder dar acceso a las familias en riesgo o situación de exclusión social se solicita un informe social de derivación preparado por la entidad que deriva el caso, a la dirección de correo electrónico [alojamientostemporales@parroquiadelcarmen.es](mailto:alojamientostemporales@parroquiadelcarmen.es) . En una carpeta vamos guardando todos los informes recibidos y cuando contamos con la disponibilidad de alguna vivienda son valorados y llamados a entrevista aquellos casos que encajan con las características de la vivienda.

#### “PROYECTOS DE ACOMPAÑAMIENTO Y ACOGIDA DE MUJER”

- Una vivienda compartida (Casa de Acogida) con 5 plazas para mujeres con hijos menores a cargo.
- 5 Pisos independientes, reservados para este colectivo de especial vulnerabilidad.

- **REQUISITOS DE ACCESO:**

- Informe de derivación por parte de una entidad pública o privada que conozca a la familia y su necesidad habitacional, así como compromiso de dicha entidad de trabajar conjuntamente con la Obra Social en caso de que se valore la entrada al recurso.
- No disponer de una vivienda en propiedad o no haber sido expulsada de otro tipo de vivienda social por mal comportamiento o falta de compromiso o adherencia a la intervención.
- Encontrarse en situación de vulnerabilidad y riesgo de exclusión social en el momento de la valoración y entrada al recurso.
- Dada la temporalidad del proyecto: poseer aptitudes y herramientas para trazar un plan de intervención junto a la familia, que les permita mejorar su situación en el plazo máximo de 1 año.

- **GESTIÓN DE LAS VIVIENDAS:**

- Casa de Acogida “Juan Bonal”:  
La Casa es cedida por las Hermanas de Santa Ana, mientras que la gestión de la misma es delegada a la Obra Social a través de su Equipo Técnico (Trabajadora Social, voluntarias y dirección).  
La atención es diaria y presencial, de lunes a viernes en horario de mañana por parte de la Trabajadora Social. Las Hermanas apoyan con labores de acompañamiento el resto de horas así como fines de semana y festivos. También colaboran voluntarias para cubrir necesidades que van surgiendo en diferentes momentos de la semana, tales como: apoyo escolar, apoyo psicológico, apoyo a la conciliación...
- Las viviendas individuales “Calle Suiza” son gestionadas por la Obra Social y son propias de la entidad.  
La atención es diaria, en continua comunicación con las personas acogidas por vía telefónica, y presencial con visitas a domicilio cada 15 días aprox (más si la

casuística de la familia lo requiere). Las personas voluntarias visitan semanalmente en horario de tarde para desempeñar labores de acompañamiento y apoyo a la crianza.

- **TIPOLOGÍA DE LAS VIVIENDAS:**

- Casa de Acogida "Juan Bonal": adosado de dos plantas que consta de zonas comunes como cocina, sala de juegos, sala de tv, comedor, lavandería, terraza y despacho de la Trabajadora Social. El resto de habitaciones (5) son privadas, las acogidas comparten habitación y baño con sus hijos.
- Pisos en Calle Suiza: viviendas de 70 metros cuadrados que constan de salón, cocina, baño y dos habitaciones.

- **PERFIL DE LAS ACOGIDAS:**

- Mujeres con hijos menores a cargo, en situación de vulnerabilidad y que crían en solitario.
- Mujeres mayores de 18 años y sin Red Social que pueda apoyarles de manera temporal.
- Mujeres inmersas en un proceso de intervención social iniciado desde otra entidad pública o privada, que las deriva a nuestro alojamiento. Así como mujeres que son atendidas desde otros proyectos de la Obra Social y que también necesitan de un recurso habitacional que complemente su proceso de integración.

- **LISTA DE ESPERA:**

- Los informes de las entidades que derivan llegan al correo de [acogidamujer@parroquiadelcarmen.es](mailto:acogidamujer@parroquiadelcarmen.es) y son remitidos por la Trabajadora Social, que los valora en el momento en caso de que haya plazas disponibles. De no ser así, se guardan en orden de llegada para tenerlos en cuenta cuando se realice la siguiente valoración.

### **“ALOJAMIENTO TEMPORAL PARA HOMBRES. PROYECTO: PRIMERA OPORTUNIDAD”**

Una vivienda con 3 plazas.

Una vivienda con 2 plazas.

- **REQUISITOS**

- Ser mayor de 18 años.
- Situación de sinhogarismo.
- Que su situación de necesidad sea temporal: posibilidad de mejora de su situación social y laboral, a través de acceso a un empleo o de una prestación.

- **GESTIÓN**

La gestión de las viviendas se lleva a cabo a través de la intervención de un trabajador social de lunes a viernes por parte de la Obra Social, que atiende a las personas usuarias de forma presencial a través de visitas domiciliarias, de citaciones en despacho y con un número de teléfono directo de contacto.

La ocupación de las plazas de ambos pisos son conveniadas con el Albergue Municipal.

El perfil de los hombres acogidos es muy variado tanto en edad como en situación social compartiendo únicamente la característica de su alta vulnerabilidad social. Se ofrece a la persona un amplio grado de autonomía y se le exige también un alto nivel de asunción de responsabilidades y de cumplimiento de normas básicas de convivencia dentro de la casa.

El funcionamiento del piso son los 365 días del año. Al ser un alojamiento, no deja de funcionar ningún día del año.

Las personas usuarias son acogidas según contratos individualizados por periodos de 3 meses planteando su plan de intervención entre la persona acogida, el Albergue Municipal y la Obra Social del Carmen, que pueden ser prorrogados o no según la evolución del individuo. El tiempo total máximo de estancia es de 12 meses.

- **TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS**

Dos viviendas de Zaragoza Vivienda. Una de 3 plazas y otra de 2 plazas.

La ubicación de las viviendas destinadas para este proyecto se sitúa en el barrio Parque Goya y el barrio del Picarral en Zaragoza.

- **LISTA DE ESPERA**

Existe una lista de espera con las fichas de derivación de casos enviados por las diferentes entidades que se valoran cuando quedan plazas libres. En el momento que se queda una plaza libre se comunica a Albergue Municipal y se valora que persona puede encajar en dicha plaza libre. Se realiza la valoración conjuntamente con el personal técnico del Albergue municipal.

**“CASA ABIERTA -RAFA TRIVEZ-”**

Proyecto que ofrece alojamiento de baja exigencia para personas en situación de sinhogarismo de larga duración ubicado en el Albergue Municipal y gestionado por la Obra Social de nuestra parroquia.

El requisito de acceso es fundamentalmente llevar 3 o más años de permanencia en calle y una autonomía física y psicológica que permita su estancia en el alojamiento.

Tiene capacidad para 9 personas.

Gestión compartida entre el Albergue Municipal y Obra Social de la parroquia del Carmen. El Albergue Municipal cede el espacio y los servicios y la Obra Social del Carmen, aporta la parte humana con el personal voluntario y un coordinador del proyecto, que es Trabajador Social.

Este tipo de alojamiento ofrece una estancia indefinida que cubre todas las necesidades básicas de las personas acogidas y cuenta con nutrido equipo de profesionales así como de un extenso grupo de voluntarios para el acompañamiento diario.

El perfil de la persona atendida es hombre generalmente mayor entre 60 y 70 años que por diferentes motivos lleva bastantes años sin hacer uso de los recursos para PSH de nuestra ciudad.

No existe lista de espera sino que las pocas plazas que existen se ocupan conforme van apareciendo las necesidades de plaza y las derivaciones de los profesionales.

Durante los últimos años se detecta un deterioro físico cada vez mayor así como un aumento de la edad de las personas que hacen uso de este recurso.

#### “ALOJAMIENTO TEMPORAL PARA PSH EN CALLE QUINTO”

Proyecto que ofrece alojamiento temporal a PSH en procesos de inclusión social ya avanzados.

El requisito de acceso es fundamentalmente encontrarse en situación de sinhogarismo y ser derivado por un trabajador social de referencia así como gozar de una autonomía física y psicológica que permita su estancia en el alojamiento.

Casa de dos plantas con capacidad para 9 personas.

La gestión de este alojamiento es llevado a cabo por un equipo de la Obra Social formado por profesionales y voluntarios que acompañan el día a día de las personas usuarias apoyando su itinerario socio-laboral elaborado junto el profesional que los deriva. 6 de las 9 plazas están conveniadas con el Albergue Municipal y las otras 3 se ponen a disposición de las organizaciones que trabajan con PSH en nuestra provincia.

Este tipo de alojamiento ofrece una estancia temporal con todas las necesidades básicas cubiertas durante un periodo máximo de 12 meses. Se ofrece a la persona un amplio grado de autonomía y se le exige también un alto nivel de asunción de responsabilidades y de cumplimiento de normas básicas de convivencia dentro de la casa.

El perfil de la persona acogida (hombre) es muy variado tanto en edad como en situación social compartiendo únicamente la característica de su alta vulnerabilidad social.

Existe una lista de espera con las fichas de derivación de casos enviados por las diferentes entidades que se valoran cuando quedan plazas libres.

Durante los últimos años se detecta una mayor llegada de personas de origen español así como una necesidad de mayor tiempo de estancia por las dificultades casi insalvables para encontrar un alojamiento digno y asequible aun cuando se logra el objetivo de la autonomía económica de la persona acogida.

**EVOLUCIÓN ÚLTIMOS 5 AÑOS**

	2016	2017	2018	2019	2020	Plazas de alojamiento
<b>Viviendas de Familias</b>	19 familias formadas por 32 adultos y 37 menores 4 de las familias eran españolas y el resto de origen extranjero	19 familias formadas por 32 adultos y 30 menores 6 de las familias eran españolas, y el resto de origen extranjero	25 familias formadas por 25 adultos y 37 menores 6 de las familias eran españolas, y el resto de origen extranjero Se inauguraron 4 viviendas nuevas para acogida de familias	30 (aproximado) familias formadas por 39 adultos y 40 menores 7 de las familias eran españolas, y el resto de origen extranjero 5 viviendas nuevas para acogida de familias	28 familias formadas por 39 adultos y 54 menores.	15 viviendas para familias gestionadas por la Obra Social 1 Vivienda unipersonal gestionada por la Obra Social 2 pisos para familias gestionados en Convento con el Albergue Municipal

OBRA SOCIAL DE LA PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN.  
ps María Agustín nº8. Zaragoza 50004. Tfno: 976 404550 [www.parroquiadecarmen.es](http://www.parroquiadecarmen.es)

<p>Viviendas de Hombre</p>	<p>22 acogidos de entre 18 y 46 años Todos ellos de origen extranjero</p>	<p>15 acogidos de entre 18 a 60 años Todos ellos de origen extranjero</p>	<p>23 acogidos De entre 18 y 60 6 de españa y el resto de origen extranjero</p>	<p>24 acogidos De entre 18 y 60 6 de españa y el resto de origen extranjero</p>	<p>17 acogidos de ente 18 y 60 hombres Se habilitan dos viviendas más para acogida de hombre</p>	<p>En alojamiento comunitario compartido capacidad para 9 hombres, parte de las plazas son gestionadas en Convenio con el Albergue Municipal  En 2 pisos compartidos de hombre 6 plazas en total gestionados en Convenio con el Albergue Municipal</p>
----------------------------	---	---	---	---	--	--

---

OBRA SOCIAL DE LA PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN.  
 Pº María Agustín nº8. Zaragoza 50004. Tfno: 976 404550 [www.parrquiadelcarmen.es](http://www.parrquiadelcarmen.es)

<p>Vivienda de Mujer</p>	<p>16 mujeres de entre 20 y 52 años</p> <p>6 españolas y 10 extranjeras</p> <p>20 menores entre 0 y 14 años</p>	<p>17 mujeres entre 20 y 52 años</p> <p>4 españolas y 13 extranjeras</p> <p>16 menores de 0 a 14 años</p>	<p>Obras de rehabilitación del edificio</p>	<p>Obras de rehabilitación del edificio</p>	<p>Se retoma el Proyecto en otra ubicación</p> <p>7 mujeres acogidas</p> <p>2 españolas y 5 extranjeras</p> <p>7 menores de entre 0 y 7 años.</p>	<p>En alojamiento compartido para 5 madres y sus hijos menores</p> <p>5 viviendas familiares para familias monomarentales</p>
<p>Casa Abierta Hombres En situación de grave deterioro físico y psíquico</p>	<p>13 personas acogidas</p>	<p>11 personas acogidas</p>	<p>10 personas acogidas</p> <p>9 españoles y 1 extranjero</p>	<p>11 personas acogidas</p> <p>8 españoles y 3 extranjeros</p>	<p>11 personas acogidas</p> <p>9 españoles y 2 extranjeros</p>	<p>9 plazas para hombres en situación de grave deterioro físico y psíquico</p>

---

**OBRA SOCIAL DE LA PARRROQUIA NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN.**  
 Pº María Agustín nº8. Zaragoza 50004. Tfno: 976 464550 [www.parrroquiadelcarmen.es](http://www.parrroquiadelcarmen.es)

<b>Internos en Centro de Rehabilitación de Alcohol</b>	6 hombres 2 extranjeros y el resto de origen Español	10 hombres 2 extranjeros y el resto de origen Español	10 hombres y 1 mujer. 2 extranjeros y el resto de origen Español	5 hombres alojados todos de origen español	9 hombres alojados, 1 de origen extranjero y 9 españolas	6 plazas para hombres y 2 para mujeres. Por la situación sanitaria actualmente 4 para hombre y 2 para mujer
<b>Casa Abierta de Mujeres</b> En situación de grave deterioro físico y psíquico				En tramites	En tramites	Con permiso de Obras para abrir a final de 2021 Plazas para mujeres en grave deterioro, 6.

## **REFLEXIONES SOBRE LA SITUACIÓN DE VIVIENDA SOCIAL EN LA ACTUALIDAD:**

La Obra Social del Carmen cuenta con numerosos recursos de vivienda temporales, donde se trata la vivienda como un medio para realizar acompañamientos e intervención social en procesos socioeducativos.

Uno de los mayores obstáculos a los que nos enfrentamos cada día en la Obra Social del Carmen es la falta de vivienda digna, estable y definitiva.

Desde nuestros proyectos diseñamos procesos de intervención en vivienda, en los que las personas desarrollan sus potencialidades para normalizar su vida. Una vez concluidos los mismos, estas personas tienen que volver al mercado libre de vivienda; en el que su única posibilidad, por cuestiones económicas, es de nuevo el subarrendamiento de habitaciones o pisos que no reúnen condiciones adecuadas. Este hecho pone en riesgo todo el proceso y supone un retroceso en la intervención.

La vivienda social, pública y estable, sigue siendo insuficiente en Aragón. No se cubre la demanda de personas y familias que subsisten con ingresos mínimos. También existe falta de alternativas para el acceso a una vivienda digna en condiciones razonables.

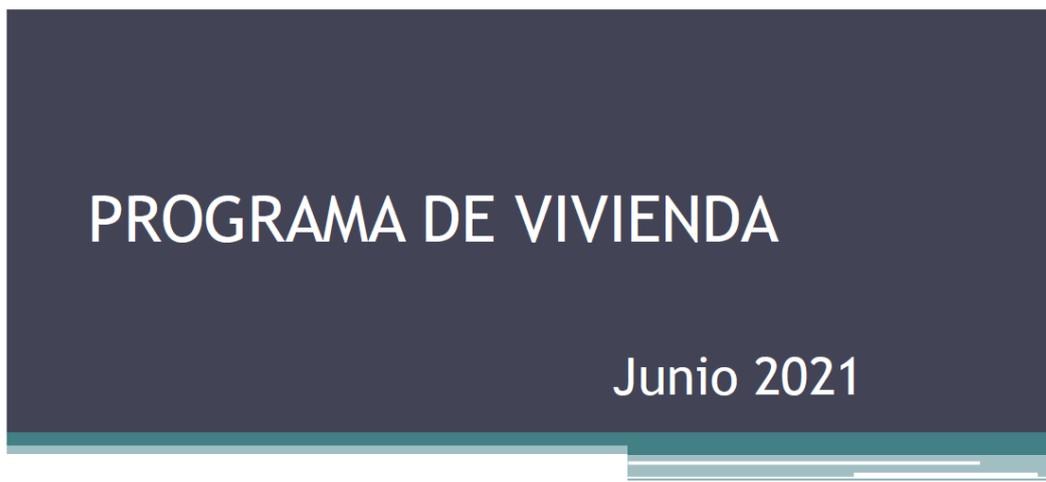
Las políticas de vivienda tendrían que estar dirigidas a ofrecer distintas alternativas residenciales; buscando la estabilidad residencial y aprovechando los recursos ya existentes (como infraestructuras en desuso y viviendas vacías). Incluso tomando como ejemplo a otros países europeos que penalizan el disponer de viviendas vacías sin alquilar.

De manera conjunta, la Coordinadora de Entidades para Personas Sin Hogar realizó un documento haciendo diferentes propuestas a las administraciones competentes en materia de vivienda. Estas planteaban que se tenga en cuenta el trabajo que se lleva a cabo desde las entidades que forman la Coordinadora (con este perfil tan característico como son las familias/personas sin hogar) y que se tenga en cuenta las observaciones que se dan desde las mismas. El objetivo es dar a estas familias/personas una vía de acceso a vivienda más rápida y digna; ya que las únicas opciones que tienen en el mercado libre, como ya hemos señalado anteriormente, son abusivas, caras y de pésimas e insalubres condiciones.

Por otra parte, ante aumento de personas solas en situación de grave exclusión residencial pero con ingresos básicos mínimos asegurados, proponemos:

- Aumentar el parque de vivienda digna, pública y privada, unipersonales.
- Fomentar y apoyar alojamientos innovadores, como centros comunitarios. Así como plantear nuevas alternativas de vivienda.
- Ampliar las plazas de proyectos de baja exigencia.
- Mejorar el sistema de acceso a residencias para tercera edad públicas que garanticen la salud de estas personas que están sin hogar los últimos años de su vida.

#### IV.- FUNDACIÓN FEDERICO OZANAM



### PROGRAMA DE VIVIENDA

Llaves Solidarias

Alquiler Social Ozanam

Pisos de Cesión Temporal



## Situaciones diversas requieren de respuestas diferentes

PRECARIEDAD



EXCLUSIÓN SOCIAL

- Llaves Solidarias
- Alquileres sociales Ozanam
- Pisos de Cesión Temporal Supervisados

 FUNDACIÓN FEDERICO  
**OZANAM**  
TRABAJAMOS POR LAS PERSONAS  
*y su derecho a una vivienda digna*

## Llaves Solidarias

- Desde el año **2003**
- Se ofrece **garantía de cobro** y mediación, incluyendo la representación en los procesos judiciales que puedan derivarse.
- Perfil: Familias con capacidad de pago de un alquiler, pero que tienen un **difícil acceso al mercado libre**, ya que no pueden ofrecer garantía a los propietarios u otros motivos
- La morosidad se sitúa en un **6%**

 FUNDACIÓN FEDERICO  
**OZANAM**  
TRABAJAMOS POR LAS PERSONAS  
*y su derecho a una vivienda digna*



# Llaves Solidarias

**5.528 familias** han solicitado una vivienda de Llaves Solidarias

Se han ofertado a la bolsa **852 viviendas** distintas

Se han realizado **833 alquileres**

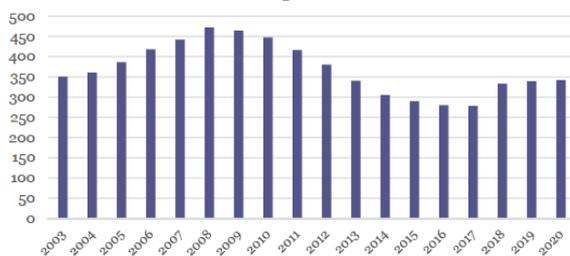
**2.475 personas** han podido disponer de una vivienda digna

Permanecen en lista de espera **1.589 familias**



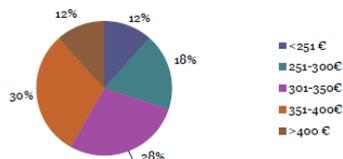
# Llaves Solidarias

Evolución precio medio



El precio medio actual de las viviendas es de **350 €**

Precio alquileres



## Llaves Solidarias

Distribución de las viviendas avaladas en Zaragoza



**97 viviendas  
avaladas en  
2021 (ene-jun)**



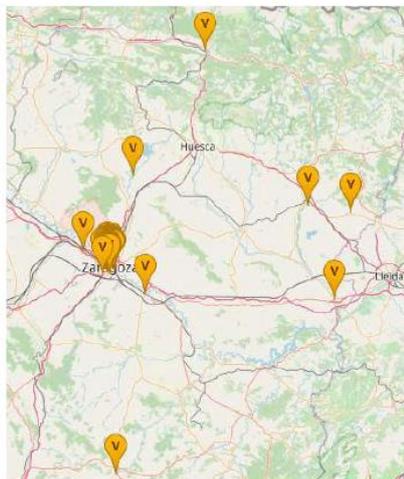
## Alquiler social Ozanam

- Dirigidas a familias en riesgo de exclusión social con capacidad económica muy limitada
- Precios entre 80-225 €/mes
- 64 Viviendas procedentes de:
  - 34 propiedad de la Fundación
  - 16 cesiones de particulares y empresas
  - 14 cedidas por el Gobierno de Aragón



## Alquiler Social Ozanam

Distribución territorial



En Zaragoza



## Pisos de Cesión Temporal

- Desde el año 1997
- Cesiones gratuitas por tiempo limitado, para personas/familias sin recursos para acceder a una vivienda
- Informe social previo para valorar si existe un proceso activo de inserción social/laboral
- Se desarrollan Planes Individualizados para la adquisición de habilidades domésticas, sociales y de inserción laboral, de cara a su salida del recurso.
- Tipologías:

10 viviendas para  
Familias sin  
recursos

12 viviendas para  
Jóvenes  
extutelados

## Viviendas activas en Junio 2021

Proyecto	Viviendas
Ibercaja Llaves Solidarias	92
Alquiler Social Ozanam	64
Pisos de Cesión Temporal:	
Familias	10
Jóvenes extutelados	12
<b>TOTAL</b>	<b>178</b>

- El número de personas que actualmente viven en ellas es de **543**
- De estos 543 inquilinos, **262 son niños**, por lo que podemos decir que se trata de un programa de alto impacto ante la grave problemática de **Pobreza Infantil**

## Conclusiones

- Constatamos un importante aumento de la demanda de vivienda social por parte de personas y familias, cada vez en una situación más precaria.
- Falta de capacidad de respuesta desde las Administraciones Públicas a las actuales necesidades.
- La escasa oferta de vivienda social pública, queda absorbida por las situaciones procedentes de desahucios y otras situaciones de urgencia.
- Ante la falta de recursos en las familias, crece la dependencia de las Ayudas de Urgencia para el mantenimiento de los alquileres.
- Resulta cada vez más complicado salir de los programas de cesión de vivienda, hacia un alquiler social, debido a la precariedad de las situaciones y la falta de estos alquileres, que permitieran recorrer un itinerario de normalización a las familias.
- **Sólo con una acción potente y sostenida en el tiempo, de construcción de vivienda pública de alquiler, que nos acerque a los estándares de los países de nuestro entorno, será posible dar una respuesta adecuada al problema que supone el acceso a la vivienda a las familias vulnerables.**

## ANEXO III – PRÁCTICUM DE INVESTIGACIÓN



### Prácticum de Investigación:

*Estudio de los recursos  
habitacionales gestionados por  
entidades sociales en Aragón: parque  
disponible y requisitos de acceso.*

**Equipo de trabajo:**

Aldea Torrequebrada, Alonso

Andrés Estella, José Antonio

Hernández Jiménez, Estela

Martín González, Alma Pilar

Román Clergas, Nuria

Valero Medrano, Nayara

**Directora:** Carmen Gallego Ranedo

Grado en Trabajo Social – 2020/2021

## RESUMEN

La trayectoria histórica de España en materia de vivienda social ha demostrado la insuficiencia de su actuación, tanto desde el ámbito público como privado, caracterizándose por un escaso parque de vivienda social, así como por unos estrictos requisitos de acceso. Es por ello que, en respuesta al requerimiento del Justicia de Aragón, se ha realizado una investigación junto con la participación mediante cuestionarios de quince entidades sociales y tres entrevistas realizadas a los responsables de los departamentos de vivienda del Gobierno de Aragón, del Ayuntamiento de Zaragoza y de la Red de Entidades Sociales de Aragón con el objetivo esclarecer el parque de vivienda disponible, así como los requisitos de acceso.

## PALABRAS CLAVE

Vivienda Social, Trabajo social, Escasez de vivienda, Entidades sociales, Alternativa habitacional, Exclusión residencial

## ABSTRACT

Spain's social housing historical path has shown the insufficiency of its action, both from the public and private spheres, characterized by the scarcity in stock of social housing and the strict requirements to be able to access it. That is why, in response to Justicia de Aragón's request, an investigation on fifteen social entities has been carried out through questionnaires. Furthermore, the heads of the housing departments of the Aragonese Government, Zaragoza's City Council and "Red de Entidades Sociales de Aragón" have also been interviewed aiming to clarify the availability of housing stock, as well as the access requirements.

## KEY WORDS

Social housing, Social work, Housing shortage, Social entities, Housing alternative, Residential exclusion

**Índice**

1. Introducción/justificación .....	7
1.1 Importancia del tema .....	8
1.2 Estado de la cuestión .....	11
2. Objetivos generales y específicos .....	12
2.1 Objetivo general .....	12
2.2 Objetivos específicos .....	12
3. Metodología y técnicas de investigación .....	13
3.1 Técnicas de investigación .....	13
3.1.1 Estrategia cuantitativa, técnicas .....	13
3.1.2 Estrategia cualitativa, técnicas .....	14
4. Justificación teórica .....	16
4.1 Introducción .....	16
4.1.1 Trabajo social y vivienda .....	16
4.1.2 Tercer sector social y vivienda .....	17
4.2 Definición de alquiler social .....	17
4.3 Vivienda, derecho social como principio programático .....	18
4.5 La vivienda: bien de necesidad y bien de propiedad. ¿La Constitución reconoce el derecho a la propiedad? .....	19
4.6 Políticas de vivienda en España .....	21
4.6.1 Periodo 1997-2007: Creación de la burbuja inmobiliaria .....	21
4.6.2 Periodo 2008-2012: Estallido de la burbuja .....	24
4.6.3 Periodo 2012-2020: Comienzo de reconstrucción .....	26
4.7 Los desahucios y la movilización de la sociedad civil .....	29
5. Análisis de resultados .....	32
5.1 Viviendas sociales, exclusión social y residencial .....	32
5.2 Situación de la vivienda social institucional-pública .....	37
5.3 Papel de las entidades privadas sociales .....	46

5.4 Dificultades de acceso y exclusión social.....	55
6. Conclusiones, propuestas de mejora y problemas de investigación .....	65
7. Bibliografía .....	69
8. Webgrafía.....	71
9. Anexos .....	75
9.1. Tabla de informantes .....	75
11.2 Modelo de cuestionario.....	76

**Índice de tablas**

Tabla 1. Comparativa de las ayudas al alquiler entre varios planes de vivienda.....	27
Tabla 2. Relación entre entidades, volumen del parque de vivienda según propiedad y características del recurso.....	52
Tabla 3. Relación entre entidades y requisitos de acceso .....	59

**Índice de ilustraciones**

Ilustración 1. índice comparativo entre las viviendas iniciadas en 2006 y en 1996 .....	23
Ilustración 2. Viviendas libres y Protegidas iniciadas en España (1969 – 2008) .....	24
Ilustración 3. Lanzamiento o desalojos forzosos de la vivienda.....	26
Ilustración 4. 791 desahucios en Aragón durante el último año .....	35
Ilustración 5. Mapa distribución viviendas Zaragoza Vivienda .....	39
Ilustración 7. Reparto de recursos habitacionales de Zaragoza .....	46
Ilustración 8. Dificultades percibidas durante el itinerario de acceso .....	57
Ilustración 9. Población destinataria de las entidades consultadas .....	58

### **1. Introducción/justificación.**

El presente trabajo se centra en esclarecer el parque público de vivienda no gestionado por las instituciones públicas aragonesas, así como conocer cuáles y cómo son los recursos habitacionales que poseen las distintas entidades sociales destinados al alquiler social en el territorio aragonés. Este Prácticum de Investigación se enmarca en el plan de estudio propuesto por la Facultad de Ciencias Sociales y del Trabajo de la Universidad de Zaragoza, concretamente desde el Grado de Trabajo Social. Es la institución El Justicia de Aragón quien propuso y encomendó a este grupo de trabajo la realización del texto con el fin de incorporar la información recabada en un informe especial que, en este caso, se centrará en la vivienda social de Aragón. La dirección ha corrido a cargo de la profesora Carmen Gallego Ranedo.

Atendiendo al informe que realizó el Justicia de Aragón en el año 2020, el problema fundamental que se identifica es la gran demanda de acceso a vivienda social, tanto de gestión municipal (por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda) como de gestión autonómica (desde la Dirección General de Vivienda del Gobierno de Aragón). Pone de relieve que la oferta no puede atender la potencial demanda y que, derivado de ello, las listas de espera en adjudicación y materialización de alternativa habitacional son muy extensas pese a contar con la aprobación de la solicitud. O lo que es lo mismo, el parque público de vivienda en Aragón, aunque con mayor impacto en la ciudad de Zaragoza, es insuficiente y no da respuesta a las necesidades de la población residente en esta Comunidad Autónoma.

De los datos extraídos del informe se afirma que, en materia de vivienda, se han gestionado un total de 62 expedientes, de los cuales 44 corresponden al año 2020 y 18 a años anteriores. A 31 de diciembre de 2020 se habían cerrado 49 de ellos y 14 se encontraban en trámite. Las quejas recibidas giran en torno al alquiler social, destacando la insuficiencia de recursos económicos destinados para hacer frente a la ampliación del parque público de vivienda social de alquiler (Justicia de Aragón, 2020)

El Justicia de Aragón propone este año un estudio pormenorizado de cada caso priorizando los urgentes, pues tras el contacto y la búsqueda de información en las Administraciones Públicas, se ratifica que los expedientes de solicitud están completos pero atascados en una lista de espera congelada, imposibilitando la concreción de la fecha de adjudicación. Del mismo modo, se recibieron quejas acerca del escaso parque de vivienda en respuesta a la atención de personas con patologías de salud mental, así como con enfermedades terminales. Además, se destaca la existencia de procesos de desahucio tanto abiertos como consumados en vivienda social por falta de pago o por estar ocupada

sin título. En paralelo, la tramitación, resolución y concesión de ayudas al alquiler se ha ralentizado y, además, no ha cubierto el grueso del problema habitacional. Todo ello y sumado a la falta de presupuesto destinado a vivienda, pone de manifiesto la realidad de que, como el parque público es notoriamente insuficiente, no puede dar respuesta a la demanda y, por consiguiente, el acceso a vivienda digna se impide dejando al descubierto una necesidad básica de subsistencia.

La emergencia habitacional va en aumento y cada vez son más las personas que carecen o prevén que van a carecer de vivienda. Por tanto, es preciso conocer qué otros recursos habitacionales, -además de los netamente públicos (proporcionados por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, Ayuntamientos de Huesca y Teruel, bolsa de alquiler social del Gobierno de Aragón y diputaciones provinciales de Huesca y Teruel)-, existen en nuestra comunidad. Más en concreto, esta investigación tiene como objeto contribuir en la recolección de datos acerca de aquellos recursos que las entidades sociales administran en materia de vivienda a la vez que conocer los requisitos de acceso.

Esta temática cobra relevancia sobre todo si se atiende a la disciplina desde la que se va a abordar, el Trabajo Social. Desde la Unión Europea se entiende por vivienda social: «el conjunto de viviendas de titularidad pública destinadas al alquiler social o de renta limitada» (Ministerio español de Transportes, Movilidad y Agencia urbana, 2020, p. 4). En definitiva y pese a la falta de datos existentes acerca de la cantidad exacta de vivienda, en esta investigación es preciso ahondar en la disponibilidad y gestión de recursos habitacionales con los que cuentan las entidades sociales en la comunidad de Aragón, poniendo de relieve que, al igual que aumenta la emergencia habitacional, lo hace también la exclusión social, entendiéndola como fenómeno estructural y multicausal que necesariamente ha de abordarse desde el Trabajo Social.

### **1.1 Importancia del tema.**

Según el Ministerio español de Transportes, Movilidad y Agencia Urbana en su Boletín de Vivienda Social (2020), en España había 290.000 viviendas sociales, 180.000 propiedad de las comunidades autónomas y las restantes propiedad de ayuntamientos. Por otro lado, indica que este volumen de vivienda solo da cobertura al 1,6% de los hogares en España, encontrándose la media de los países de la Unión Europea en el 9,3%.

Como indica el Colectivo IOE (2018) en su publicación Derecho a la vivienda y negocio inmobiliario, la idea fundamental de que la vivienda es un bien de necesidad para la construcción de una identidad en la vida de las personas del mismo modo que establece que los poderes públicos son los responsables de garantizar el acceso a ella. Con la llegada del boom inmobiliario, los precios de la vivienda se incrementaron haciendo que miles de personas en el Estado español no pudieran hacer

frente a sus préstamos, traduciéndose en miles de ejecuciones hipotecarias que, mayoritariamente, acabaron en desahucio.

En el análisis del marco jurídico que regula legalmente la vivienda desde un contexto europeo, nacional, autonómico y local se encuentra la Declaración Universal de Derechos Humanos (1948) donde establece en su artículo 25.1 que: «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». El principio en el que se inspira la Unión Europea gira en torno a que el derecho a una vivienda adecuada va más allá de tener un techo, esto es, se hace referencia a que el hogar es el espacio donde desarrollar con seguridad e intimidad una vida digna. A nivel estatal, el artículo 47 de la Constitución Española (1978) afirma que:

todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos (p.11).

No obstante, es muy importante destacar que, aunque se encuentre recogido en el Título I que regula los derechos y deberes fundamentales, se desarrolla, en concreto, en el Capítulo III dedicado a la plasmación de los principios rectores de la política social y económica. Así pues, la propia naturaleza del principio rector se traduce en que no se conforma como derecho subjetivo, luego las personas que sufran vulneración del mismo no pueden ejercer acciones legales ni para obtener vivienda ni para reclamar su incumplimiento ante los tribunales. Simplemente se considera un derecho social en forma de mandato que orienta a los poderes públicos la recomendación de hacerlo efectivo mediante políticas públicas de vivienda (Congreso de los Diputados, 2021).

La relación de la vivienda como objeto de propiedad privada indudablemente choca con el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada entendida esta como bien social. Ante esto, es importante recalcar la función pública en cuanto a la posibilidad de acceso a vivienda digna por parte de las clases populares en base a la idea de que: «es importante que, ante una situación de necesidad en tema de alojamiento, se disponga de alternativa asumible económicamente y con respuesta ágil en cuanto a tiempos. En este sentido, las viviendas sociales de bajo alquiler son fundamentales» (Aguerrí, 2005, p. 67).

El Art. 148.1. 3ª CE establece que las Comunidades Autónomas podrán asumir como competencia exclusiva la ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, competencia asumida por

la Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, de reforma del Estatuto de Autonomía de Aragón a través de su artículo 71, apartado 9 dedicado al urbanismo y apartado 10 dedicado a vivienda. Desde el Gobierno de Aragón y en relación con el alquiler social cabe destacar el programa de mediación hipotecaria, la renta básica de emancipación, la red de bolsas de vivienda para alquiler social en Aragón y la concesión a determinadas entidades privadas de la facultad para la construcción y explotación de alojamientos para jóvenes.

El Ayuntamiento de Zaragoza, a través de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U, gestiona, promociona y construye el parque municipal de vivienda protegida de compra y de alquiler. En concreto, gestiona 2.387 viviendas, de las que 1.801 son propiedad de la Sociedad Municipal. Todas ellas están dedicadas al alquiler social, cuya renta se calcula según el nivel de ingresos de los inquilinos no superando en ningún caso el 20 o 30% de los mismos (Zaragoza Vivienda, 2021).

En el año 2013 el Gobierno de Aragón aprobó el R.D. 102/2013, de 11 de junio, por el que se crea y regula la Red de bolsas de viviendas para el alquiler social en Aragón, al objeto de atender las necesidades de vivienda de las personas con mayores dificultades económicas. Como requisitos para poder ser beneficiarios se exige estar empadronado en algún municipio de Aragón, no superar en ingresos la cantidad de 1.5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)<sup>1</sup> y tener necesidad de vivienda no disponiendo de uso y disfrute de la misma. Las viviendas son aportadas por particulares, ya sean personas físicas o jurídicas y por administraciones públicas, entidades financieras o entidades no lucrativas colaboradoras, perteneciendo a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación la gestión directa de la bolsa. La renta máxima es de 300 euros al mes por vivienda y en ningún caso supera el 40% de los ingresos de los y las solicitantes. Existe una parte de viviendas integradas en la Red de Bolsas de Viviendas de alquiler social que tiene cesión gratuita y que se otorga a colectivos no lucrativos con el objetivo de poner dichas viviendas a disponibilidad de personas en riesgo de exclusión social (Gobierno de Aragón, 2021).

Por todo ello y con el fin de obtener una visión más integral sobre los recursos habitacionales no públicos se considera que es necesario conocer los recursos de las entidades sociales aragonesas, así como los requisitos de acceso y su gestión.

---

<sup>1</sup> Para calcular el IPREM debe tomarse como referencia la última declaración de la renta o IRPF y buscar en ellas la casilla 455 para quienes realizan dicha declaración de manera única y la casilla 465 para quienes la realizan de forma conjunta.

### **1.2 Estado de la cuestión**

Tanto la constitución del derecho a la vivienda como las políticas sociales que lo desarrollaron han sido ampliamente estudiadas durante las últimas décadas en España. Es necesario comprender la variedad de perspectivas desde la que se puede observar la vivienda, ya que se entiende como uno de los principales espacios de socialización, como objeto económico, como lugar dedicado a la intimidad y la expresión de la identidad propia, como reflejo de la organización y valores de una sociedad, etc. (Leal, 1979; Leal, 2017).

Aunque se puede percibir cierto nivel de acuerdo en el momento de identificar los problemas relacionados con la vivienda en España, entre los que cabe acentuar una crisis residencial manifiesta, una construcción indiscriminada, un parque público de vivienda minúsculo y una escasa respuesta a las personas afectadas por desalojos (DESC y PAH, 2013; Leal y Martínez del Olmo, 2017), actualmente persiste el debate acerca de la necesaria consideración o no de la vivienda como derecho subjetivo, sobre las consecuencias de una limitación del precio de los alquileres y del incremento de la oferta del parque público de vivienda, sobre las actividades de los movimientos sociales relacionados con la vivienda en la paralización de los desahucios, así como sobre las posibilidades de la aprobación de una ley de vivienda a nivel estatal (Nasarre Aznar, 2017).

## **2. Objetivos generales y específicos**

Con el fin de contribuir al próximo informe especial del Justicia de Aragón en materia de vivienda en el intento de proporcionar una imagen más clara de los recursos habitacionales existentes en la Comunidad Autónoma de Aragón, se han establecido los siguientes objetivos.

### **2.1 Objetivo general**

A) Conocer el estado de los recursos habitacionales en Aragón no gestionadas por instituciones públicas.

### **2.2 Objetivos específicos**

A.1 Determinar el parque de vivienda de las entidades sociales destinadas al alquiler social. Se hará operativo mediante el desarrollo de un cuestionario estándar que será enviado a las entidades sociales pertinentes, además de un conjunto de entrevistas semiestructuradas a los responsables de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, Dirección General de Vivienda del Gobierno de Aragón y Red de Entidades Sociales de Aragón.

A.2 Conocer los requisitos de acceso de la vivienda social no pública mediante una comparativa entre las diferentes entidades sociales. Del mismo modo, se hará operativo gracias a la elaboración y cumplimentación del cuestionario ya mencionado en el que se recolectarán los distintos requisitos necesarios de acceso a la vivienda en cada entidad social a la par que se podrá hacer una comparativa entre los distintos requisitos.

A.3 Reflexionar acerca de cuáles son las dificultades en el acceso, que se hará operativo tomando como base la información extraída en el proceso de investigación.

### **3. Metodología y técnicas de investigación**

La investigación adoptará un carácter descriptivo, pues el propósito que la impulsa es describir un fenómeno social, las posibilidades de acceso a la vivienda social y sus requisitos, de la manera más fielmente posible a la realidad. El método que se va a llevar a cabo, siguiendo a Hernández R. et al (2003), será mixto, esto es, a través de una combinación de técnicas cuantitativas y cualitativas, permitiendo extraer información de la forma más completa que sea posible. Así, el método cualitativo será utilizado para diferenciar los recursos habitacionales gestionados por la Administración de los gestionados por las entidades, así como las características propias del acceso, el papel de los técnicos sociales y las dificultades percibidas durante el acceso. Las técnicas cuantitativas permitirán determinar el número de viviendas disponibles de entidades sociales no gestionadas por la Administración Pública, así como las características de los recursos, requisitos de acceso y dificultades percibidas por las trabajadoras durante dicho acceso.

La investigación, por tanto, estará basada en razonamientos lógicos en los que se incluirá, tal y como afirma Corbetta (2003), una perspectiva que facilite la definición de las preguntas de las entrevistas, así como la profundización en el análisis con el objetivo de reflejar y reconstruir la realidad y ofrecer alternativas o mejoras en la tramitación y requisitos de acceso a la vivienda de entidades sociales. Asimismo, la investigación también adoptará una perspectiva más analítica tras un ejercicio de recolección de datos, cuantificación y verificación.

#### **▲ 3.1 Técnicas de investigación**

Al emplear ambas estrategias metodológicas las técnicas de investigación que van a llevarse a cabo han de distinguirse.

##### **3.1.1 Estrategia cuantitativa, técnicas**

Se ha desarrollado una encuesta por muestreo por la que las entidades sociales que participan responderán una batería de preguntas preestablecidas en forma de cuestionario estandarizado. Esta decisión se tomó tras descartar la realización presencial del trabajo de campo, debido a las restricciones sociosanitarias que han limitado y obligado a trabajar de forma telemática junto con las entidades sociales.

Dicho cuestionario se compone de cinco apartados diferenciados: datos de la entidad, volumen del parque de vivienda, características del recurso, requisitos de acceso y observaciones. A su vez, estos se componen de una serie de subapartados, con los que se persigue la extracción de información más precisa acerca de la trabajadora de referencia de la entidad, de la gestión, propiedad y localización de los recursos habitacionales, de la forma de acceso, naturaleza, durabilidad, efectividad y tipología

de los recursos de los que disponen, de las exigencias de documentación, de las dificultades de acceso, así como acerca del lugar de empadronamiento, ingresos y población destinataria. Por último, se añadió un apartado dedicado a dificultades presentadas durante la realización del mismo abriéndolo a posibles aportaciones destinadas a mejorarlo (recogido en el Anexo 2).

Las entidades que han respondido al cuestionario, ya sean total o parcialmente son: 2ª Vía Acompañamiento Terapéutico, Asociación Comisión Católica Española de Migraciones, Asociación madres solteras, Cáritas Diocesana de Zaragoza, Cáritas Diocesana de Teruel y Albarracín, Consorcio de Entidades para la Acción Integral con Migrantes, Cruz Roja española en Huesca, Fundación para la Atención Integral del Menor, Fundación Secretariado Gitano, Fundación Disminuidos Físicos Aragón, Fundación La Caridad, Fundación San Ezequiel Moreno, Obra Social el Carmen, Centro Social San Antonio, y *Young Men's Christian Association*.

### 3.1.2 Estrategia cualitativa, técnicas

Se han diseñado y llevado a cabo entrevistas semiestructuradas a partir de un guion de preguntas preestablecidas que han podido ir variando en función de los temas sobre los que se ha pretendido recabar información y el transcurso de las conversaciones. Se destaca que, al igual que las preguntas sí son concretas, consensuadas y especificadas, las respuestas serán totalmente abiertas para permitir una mayor obtención de información, así como una adaptación constante del proceso de recogida de datos.

Las entrevistas que se han realizado han sido a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación del Gobierno de Aragón (Informante 1); a la jefa del Área de Gestión Social y Alquileres de Zaragoza Vivienda y a una de las trabajadoras sociales de la misma Sociedad Municipal (Informantes 2 y 3) y al presidente de la Plataforma del Tercer Sector de Aragón (Informante 4). En Anexo 1 se incluye tabla de informantes que ofrece una imagen más clara de los participantes y los temas tratados durante las entrevistas.

Como se mencionaba anteriormente, al adaptar los temas sobre los que se quiere recabar información, cabe destacar que, en el caso de los Informantes 1, 2 y 3, las líneas generales giran en torno a la cantidad de recursos habitacionales, requisitos para acceder a ellos, modelos de gestión del alquiler social y proceso de captación de recursos habitacionales a la administración, diferenciando su ámbito de actuación, ya sea municipal o de la Comunidad Autónoma. Sin embargo, en el caso del Informante 4, los temas se sintetizan en el número de entidades que forman la red de entidades en el ámbito de vivienda social, así como el cometido de dicha red y el papel del Trabajo Social en el ámbito de vivienda.

Como fuente de información secundaria se ha tenido en cuenta principalmente la revisión bibliográfica, sobre todo lo relacionado con los ejes social y legislativo, a fin de extraer información científica útil. Entre esas fuentes se encuentran:

- Libros que abordan la materia de vivienda como hilo conductor, ya sea la propia política de vivienda o aspectos relacionados como su concepción jurídica o textos analíticos que inciten a la reflexión.
- Artículos de publicaciones periódicas que han abordado el ámbito de vivienda.
- Informes de interés, tanto de organismos institucionales como de otro tipo de entidades destacando el informe del Justicia de Aragón del año 2020.
- Legislación en materia de vivienda, especialmente para describir el reparto de competencias entre el Estado y las CC.AA., aunque también para comentar la distribución de los derechos sociales en la Constitución Española.
- Trabajos académicos de temáticas relacionadas a través de buscadores como el repositorio institucional de la Universidad de Zaragoza.

Se ha tenido en cuenta la selección de bibliografía, así como en la perspectiva de la investigación centrada en los últimos cinco años, el periodo comprendido entre 2016 y 2021, prestando especial atención al periodo 2020-2021 debido a la situación excepcional provocada por el COVID-19 por exacerbar la relevancia e importancia del problema habitacional que sufre España, focalizándolo, más concretamente, en la Comunidad Autónoma de Aragón.

## 4. Justificación teórica

### 4.1 Introducción

#### 4.1.1 Trabajo social y vivienda

El ámbito de la vivienda como objeto del Trabajo Social se introduce en España en el mismo momento en el que, desde el sistema de los servicios sociales, se incluye el alojamiento como un tipo de prestación básico que configura el sistema de protección social. Sin embargo, y como se desarrollará más adelante, presenta debilidades e inestabilidades, especialmente en el desequilibrio entre los números elevados de personas que necesitan vivienda y la carencia de recursos habitacionales.

Las personas a quienes se les adjudica la prestación de alquiler social por estar expulsadas del mercado privado de alquiler deben cumplir unos requisitos. Siguiendo a Pérez (2008),

la pérdida de la vivienda o la dificultad de acceso a la misma se convierte en uno de los factores o acontecimientos vitales que inciden en la instauración de procesos de exclusión cuya causa es de origen estructural ya que en nuestra sociedad la vivienda es un bien económico de mercado y no supone un bien público (p.44)

Por ello, esta prestación no debería aplicarse de forma aislada, sino que debería estar inserta en procesos de intervención social, seguimiento y trabajo continuo por parte de los y las trabajadores sociales, empleando el alquiler social como herramienta y no como fin en el tránsito hacia la autonomía personal y familiar. Se puede decir entonces que el alquiler social (o lo que al menos en España se considera alquiler social) está pensado para configurarse como prestación temporal y transitoria, como forma de solucionar de manera parcial –puesto que solo incide en el aspecto individual de caso y no en el contexto capitalista estructural donde hunde sus raíces la cuestión- la problemática existente en aquellos colectivos más vulnerables en situación de riesgo de exclusión social.

Si se piensa que el Estado debe garantizar un lugar para vivir es evidente que esta idea proporciona un consenso de todas las personas. Sin embargo, la definición de dicho lugar se torna más problemático y aquí es donde interviene el Trabajo Social con el fin de interpretar qué es o debe ser vivienda digna, cuál es la necesidad que cubre y bajo qué intereses. Aquín (1996) define la tarea de los y las trabajadoras sociales como «la lucha por la interpretación de la necesidad, la lucha por poder definirla y así determinar cómo satisfacerla» de manera adecuada y digna.

#### 4.1.2 Tercer sector social y vivienda

El sistema de bienestar del Estado español se asienta sobre el Sistema de Servicios Sociales como pilar fundamental en el ejercicio de contribuir a atajar, entre otros, los problemas entorno a la vivienda. La administración pública es la principal garante de los derechos subjetivos de las personas, pero muchas veces la respuesta que se otorga desde el ámbito público es ineficiente, escasa o incluso inexistente y es ante estas controversias que la sociedad civil se agrupa y conforma lo que se denomina Tercer Sector que nace, tal y como afirma [Marbán y Rodríguez \(2006\)](#), en respuesta a los bloqueos organizativos de los sectores públicos con dificultad de resolver y gestionar los problemas sociales de colectivos en situación de exclusión. Es por ello por lo que el tercer sector termina de encaminar una parte notable de la conciencia y el sentimiento de la ayuda mutua de la población a partir del desarrollo de diferentes acciones en defensa de los derechos sociales de la sociedad civil.

Por ello es importante que las entidades del tercer sector actúen de forma conjunta con la Administración para poder ofrecer recursos suficientes de forma eficaz, poniendo especial hincapié en las funciones de los y las profesionales de lo social, con las dificultades que ello entraña.

#### 4.2 Definición de alquiler social

En Europa se emplea el concepto de alquiler social del mismo modo que el concepto de vivienda social, ya que esta última siempre se considera vivienda de alquiler. A su vez, generalmente parece que hay consenso en la idea de que las viviendas de alquiler social son propiedad del Estado, aunque puede hablarse de diversos propietarios de vivienda social (Pareja y Sánchez, 2011). Siguiendo la clasificación de Oxley (2011), en el alquiler social se distinguen varios propietarios: los privados, ya sean individuos o empresas, las organizaciones sin ánimo de lucro y las entidades públicas. Y aunque la titularidad sea distinta, todos tienen una característica común: la renta de alquiler de las viviendas se ajusta de alguna manera a las necesidades sociales y a los ingresos percibidos por la unidad familiar. Además, una vez son adjudicadas existe un seguimiento por parte del o la trabajadora social asignada que evalúa la situación de los y las inquilinas, así como su evolución. Para ello, el alquiler social debe ser y es permanente en el tiempo, pues se persigue asegurar el mantenimiento de la familia en la vivienda durante el tiempo necesario hasta que pueda salir de su situación de vulnerabilidad en un proceso de escalada en la autonomía.

Es por ello que estas viviendas están destinadas a un sector de la población concreto pero muy amplio compuesto por los sectores populares que carecen de los recursos suficientes para responder ante los elevados precios del mercado libre. Por contrastar datos, mientras que la población en riesgo de pobreza en España es del 20,7% (INE, 2019), el total de viviendas de alquiler social representa el 2%, ocupando el 15% en Europa. Situación agravada por la cultura española de la propiedad en un

proceso de descalificación de la vivienda en régimen de alquiler (12% en el Estado español frente a 25% de media en el resto de Europa).

Actualmente, tal y como expuso la Directora General de Vivienda de Diputación General de Aragón (DGA), el término alquiler social es utilizado erróneamente y tiende a confundirse con alquiler asequible. Estas viviendas asequibles son viviendas con un precio que se ajusta al 30% de los ingresos de la inquilina, estando muy por debajo del actual precio del mercado.

En un intento de definir el alquiler social, puede pensarse como recurso social inserto en el Sistema Público de Servicios Sociales donde los y las trabajadoras sociales son quienes, desde una intervención social completa, estudian y valoran la pertinencia del recurso, así como realizan el trabajo necesario, que excede a la mera prestación vivienda, con el propósito de fomentar la salida de la situación de vulnerabilidad mediante, por supuesto, la realización de un seguimiento. Sin embargo, cualquier itinerario individualizado será insuficiente y parcial, puesto que el problema trasciende de las propias familias y se sitúa en la propia configuración del capitalismo como modo de producción y organización de la sociedad donde la vivienda es una mercancía más con el matiz de que es objeto especulativo.

#### **4.3 Vivienda, derecho social como principio programático**

La posibilidad de disponer de una vivienda digna y adecuada es una de las reivindicaciones en nuestro país en las últimas décadas, enfatizándose en los momentos de recesión económica y convirtiéndose en «un objeto político, blanco de movimientos sociales, reivindicaciones y declaraciones políticas» (Leal, 1979, p. 99). Se puede afirmar que existe «cierto consenso social al considerar el acceso a la vivienda como una necesidad básica primordial sobre cuya cobertura se asientan la mayoría de los procesos sociales de integración social» (Ballester, 1999, citado en Ayuntamiento de Zaragoza, 2008, p. 7). Sin embargo, no existe unanimidad en cuanto a su método de distribución.

Según la Constitución Española (1978, p. 11), como es sabido generalmente por la ciudadanía, «los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho». Dicho precepto trae consigo cantidad de confusiones, llegando a ser utilizado tanto por plataformas de reivindicación del acceso a la vivienda como por grupos que no consideran conveniente la intervención del Estado para hacerlo efectivo, por lo que se considera necesaria una contextualización. Lo que ocurre es que la Constitución española realiza una estratificación de los

derechos fundamentales que responde al contexto político y económico del momento en el que se desarrolló (Idoate et al., 2008).

Los derechos sociales, aun siendo habitualmente denominados derechos de segunda o tercera generación, nacieron coetáneos a los derechos civiles y políticos, aunque encontraron mayores obstáculos para ser reconocidos y obtener mecanismos de efectividad. Esto se debe, sintetizando, a su consideración de derechos de prestación o positivos, así como debido a su vinculación con la igualdad y no con la libertad, desde el paradigma liberal. De este modo, la libertad es interpretada de forma negativa, como la no intervención de la esfera pública en los asuntos individuales de los ciudadanos por lo que estos derechos, que son inherentes a una intensa intervención del Estado en las actividades de la comunidad, así como de la priorización del espacio público frente al privado, encontraron grandes adversarios (García Manrique, 2016).

En 1978, la perspectiva neoliberal se viene imponiendo a la socialdemócrata, por lo que, durante la redacción del texto constitucional, aun aceptando su carácter fundamental y su reconocimiento, lo hace debilitando su posición respecto de los demás derechos (García Manrique, 2016) Los derechos civiles y políticos, que según el planteamiento anteriormente mencionado no afectan a la economía de mercado «se encuentran plenamente positivizados y gozan del máximo nivel de protección jurídica» (Monereo, 2017) y, mientras tanto, la mayor parte de los derechos sociales se consideran principios programáticos.

#### **4.5 La vivienda: bien de necesidad y bien de propiedad. ¿La Constitución reconoce el derecho a la propiedad?**

Para profundizar sobre la dicotomía entre vivienda como bien de necesidad o como bien de propiedad, en un contexto donde el capitalismo se encuentra tensionado y en crisis, hay que tener presente, así como analizar cómo ha sido tratada la vivienda en el Estado español de un tiempo aquí, a partir de la consolidación de la llamada «cultura de la propiedad» impulsada durante el franquismo.

Durante muchos años, la construcción ha sido el motor económico de este país, de tal forma que, la producción residencial, siempre ha sido desproporcionadamente mayor a la necesidad habitacional (Álvarez, 2012) mientras que, paradójicamente, las clases populares, es decir, quienes más han necesitado y necesitan una vivienda, a la par que han tenido más dificultades para acceder a ella en un escenario donde el parque desocupado es del 13,7%, equivalente a 3.443.365 viviendas vacías (INE, 2013). El resultado se traduce en la crisis del capitalismo financiero, estrechamente relacionada con la financiación del ingreso personal –mediante la que se extendió el préstamo

hipotecario a las clases trabajadoras- y las inversiones como fuente ciertamente «ficticia» de beneficios (Lapavistas, 2009).

Para empezar a pensar cómo dar respuesta al problema de vivienda en España, hay que tener en cuenta qué supone, a nivel legal, la diferenciación entre derecho de propiedad y derecho a una vivienda digna. Y es que, el primer límite se encuentra ya en la propia ley; concretamente en la Constitución Española; la cual, al establecer jerarquías legales entre derechos, pone de relieve la prevalencia de la propiedad privada frente al reconocimiento y aseguramiento de un derecho colectivo que, pese a no ser considerado como fundamental, si lo es (Rodríguez y Espinoza, 2017). No obstante, no basta con la resolución (siempre parcial) del conflicto en el ámbito legal, puesto que, en este caso, para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna es imprescindible producir un satisfactor material (Arcidiácono y Gamallo, 2010). Es decir, mientras no haya un parque de vivienda público y asequible en manos del Estado, no se podrá empezar a hablar de medidas reales para acabar con el problema de vivienda en alguna de sus aristas según cuáles sean los medios que se empleen para ello.

Se identifica cómo la contradicción entre el derecho de propiedad privada de entidades bancarias, fondos y grandes propietarios –reconocido en el Título I de la Constitución española- y el derecho de acceso a la vivienda digna –tratado como principio que informa y ordena, pero no exigible ante los tribunales por no considerarse derecho subjetivo- se hace cada vez más patente. Por un lado, el poder político institucionalizado, a través de mecanismos legales y de medidas concretas –«rescates» a entidades bancarias, compensaciones económicas a grandes propietarios, permisividad y omisión ante desahucios- blinda el primero mientras que ni reconoce ni es capaz de materializar el segundo. La explicación radica en la propia naturaleza de la vivienda (y su valor de uso) como mercancía dentro del sistema capitalista, siendo fuente de inversión y de rédito económico privado que salvaguarda y reproduce tanto un modelo productivo que aniquila derechos como los intereses bancarios (y la preeminencia del valor de cambio).

El modo de producción capitalista de acumulación de mercancías (viviendas), ahora también de activos financieros que no tienen por qué ser tangibles (titularizaciones bien de activos, bien de bienes), sustituye el uso de los productos destinados a satisfacer necesidades por la compra de los mismos, con el único fin de generar más dinero. Así pues, el valor de uso es absorbido por el valor de cambio. No obstante, el capitalismo financiero se enfrenta a su propia contradicción, pues el valor de cambio se encuentra en crisis a causa de que precisamente el valor de uso de la vivienda es negado cada vez a más personas (Flores, 2009).

La vivienda es tratada por constructores, inmobiliarias, entidades bancarias y fondos de manera especulativa porque el valor de cambio ya no es el coste de las materias primas, los salarios de los trabajadores y el pago por los servicios para habilitar el espacio, sino que, ahora queda determinado por todos estos costes reales de producción más el beneficio, el coste del endeudamiento (intereses) y la renta capitalizada (precios de la tierra). El objetivo de los productores entonces es obtener valores de cambio y no valores de uso (Harvey, 2014). En definitiva, la mercantilización de la vivienda no es otra cosa que la alianza entre la elite financiera con el aparato estatal que lejos de proveer públicamente alternativa habitacional para acabar con la emergencia, permite y fomenta la acumulación privada de capital primando el valor de cambio.

Por lo tanto, el escenario es desolador, ya que, protegiendo la propiedad privada acumulada, desocupada y destinada al juego especulativo, no se podrá acabar ni con la emergencia habitacional ni con lo que la causa. Ni tampoco con la posición dominante de la élite financiera que impone sus intereses económicos.

#### **4.6 Políticas de vivienda en España**

El desarrollo de las políticas de vivienda estudiado será dividido entre los periodos cronológicos de: 1997-2007, 2008-2012, y 2012-2020.

La primera etapa se caracteriza por el desarrollo de una serie de medidas y políticas en materia de vivienda que, sumado al contexto internacional y a los propios desajustes del territorio nacional, «infla» la burbuja inmobiliaria, dando lugar a diversas consecuencias.

En la segunda etapa se produce el «boom inmobiliario» de la burbuja inmobiliaria generada en la etapa anterior haciéndose ya visibles las catastróficas consecuencias, sobre todo en lo relacionado con los desahucios.

Por último, en la etapa 2012-2020 comienzan a desarrollarse políticas y normativas orientadas a la protección integral de las personas más vulnerables además de lograrse la elevación de la conciencia de una sociedad civil que se moviliza y lucha por una vivienda digna y universal.

##### **4.6.1 Periodo 1997-2007: Creación de la burbuja inmobiliaria**

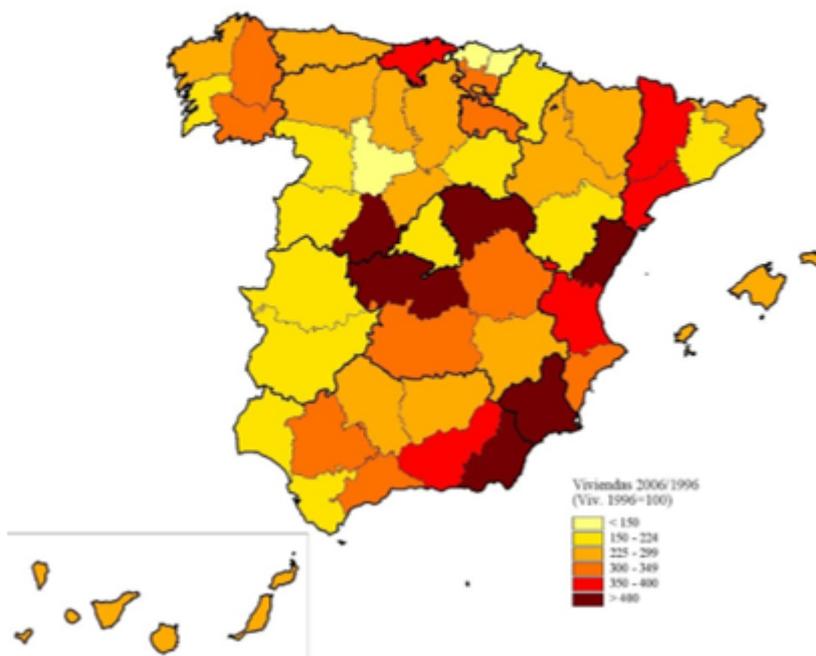
A partir de la transición democrática las políticas de vivienda seguían el patrón del modelo franquista de apoyar la vivienda de propiedad mientras no se potenciaba el alquiler. Antes de la década de los ochenta, el Estado únicamente intervenía financiando a los promotores privados y a los compradores. Fue con la Sentencia del Tribunal Constitucional del 20 de marzo de 1997 en la que se declaraba parcialmente inconstitucional la normativa aprobada en 1990 y 1992 con el objetivo de

abrir una nueva etapa en la historia del ordenamiento urbanístico en España al descentralizar las competencias en materia de urbanismo a las autonomías (Pareto, 2007). Es por ello que todas las Comunidades Autónomas han tenido que aprobar su propia normativa urbanística, dando lugar a una gran diversidad de legislación en vivienda. Estas normativas siguen las líneas básicas de las leyes de 1956 y 1975, por lo que la diferencia sustancial no reside en la regulación legal sino en la práctica de la misma. Así pues, mientras que algunas comunidades han mantenido el valor público de la vivienda, algunas la han despropiado de esta, orientándola hacia la mercantilización (Burriel, 2008).

Toda esta situación, conlleva a que en estos años comience un incremento sin precedentes de construcciones de vivienda como una medida para impulsar la economía de España que perdurará hasta el año 2008 gracias a la fuerte demanda residencial y a la posición social mayoritariamente favorable. Este incremento en la construcción supone que la inversión se centra principalmente en el sector de la construcción, dejando al margen a otros sectores productivos. La expansión de la construcción inmobiliaria implica un crecimiento de las importaciones frente a la reducción de las exportaciones, lo cual, sumado a la incorporación de España a la Eurozona -que trajo consigo un incremento de los tipos de interés y del endeudamiento- se produjo un excesivo déficit exterior (Rodríguez, 2016). Además, para regular el precio del suelo, la Ley 6/1998 del 13 de abril sobre régimen del suelo y valoraciones, facilita la construcción de vivienda libre, mediante la urbanización del suelo no urbanizado que carezca de características especiales. Esto facilitó el encarecimiento del precio del suelo y con ello de la vivienda.

Esta excesiva construcción no se produjo de forma homogénea en todo el territorio español, tal y como refleja la Ilustración 1.

**Ilustración 1. índice comparativo entre las viviendas iniciadas en 2006 y en 1996 (1996=100), por provincias**



Fuente: Burriel (2008)

Se puede observar como la mayor parte de las construcciones se han producido en la costa de España, especialmente en zonas menos ocupadas hasta el momento (de suelo más barato) además de en los alrededores de la capital.

A la par que, se fomentaba la construcción de vivienda, se crearon muchas ayudas financieras orientadas a que la población invirtiera sus ahorros en la compra de vivienda, además de que redujeron los intereses en las hipotecas desde 1990, para así hacerlas más atractivas y aparentemente accesibles. Además, también implementaron ciertos beneficios fiscales para aquellos que optaran por la compra frente al alquiler en 1998, mientras que, la vivienda de propiedad se desgravaba en el IRPF, la vivienda de alquiler no; suponiendo así una penalización en el alquiler (y, por consiguiente, para las unidades familiares con menos recursos que viven habitualmente en ellas), como medida para fomentar la inversión en la compra de vivienda (Rodríguez, 2009)

A partir de 2005 la situación cambió, ya que la reducción de intereses, la financiación para la construcción de vivienda y las ayudas para fomentar la compra de vivienda, eran incompatibles con

el elevado déficit exterior del país. Teniendo en cuenta, además, el desequilibrio internacional tanto de la Reserva Federal de Estados Unidos como del Banco Central Europeo (Rodríguez, 2016) en cuanto a la burbuja inmobiliaria, y con ello del endeudamiento de unos países con otros.

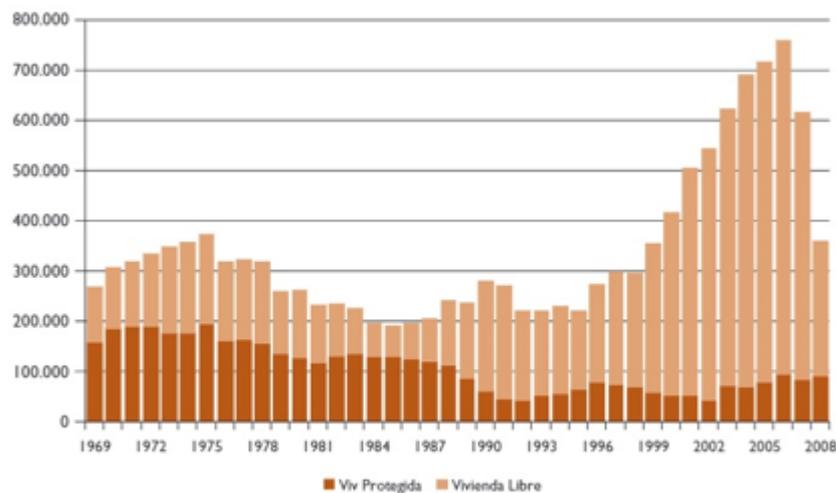
Como muchos investigadores evidenciaron, este proceso culminó con lo que se conoce como la burbuja inmobiliaria, dejando atrás, en España, una gran oferta de viviendas vacías, promotores que ante este desequilibrio cierran sus empresas y que, por añadidura, despiden a sus trabajadores.

#### 4.6.2 Periodo 2008-2012: Estallido de la burbuja

Todos aquellos propietarios e inquilinos deben hacer frente al encarecimiento de sus hipotecas y alquileres, y a la propia crisis que dejará consigo una tasa de paro muy elevada, y con ello muchos hogares verán reducidos sus ingresos. El endeudamiento de los núcleos familiares se elevó hasta el 83,6% en 2007 en España (datos del Banco de España). Todo ello, sumado a la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y a su posterior endurecimiento en 2001, los desahucios se hicieron cada vez más frecuentes entre la población residente en España.

Como puede observarse en la Ilustración 2 acerca de viviendas libres y protegidas iniciadas en España 1969-2008, ha existido una progresión que puede catalogarse como negativa puesto que, desde 1969 se ha ido perdiendo el afán por construir viviendas VPO que faciliten el acceso a una vivienda digna, dejando a merced de la especulación y el libre mercado un derecho recogido en la CE (Vinuesa et al., 2009).

**Ilustración 2. Viviendas libres y Protegidas iniciadas en España**



Fuente: Vinuesa et al. (2009)

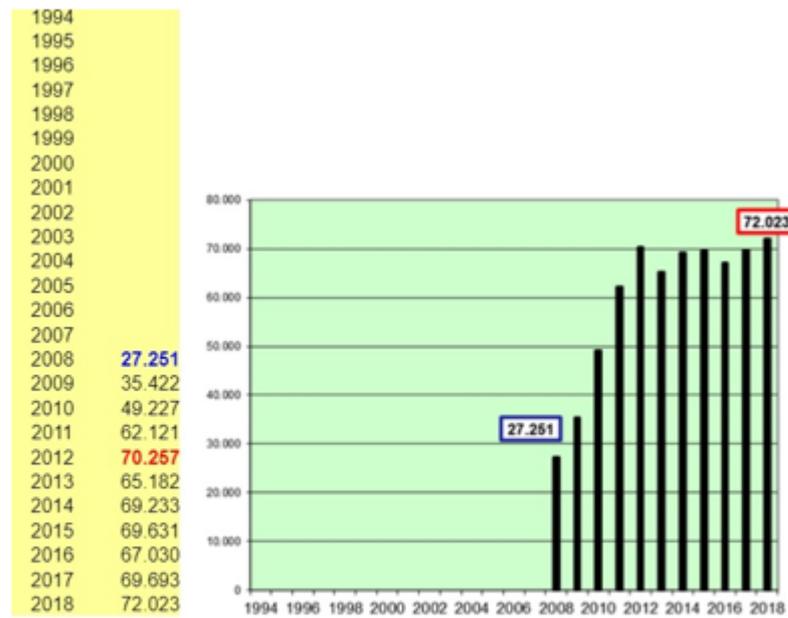
La desregularización del mercado, el exceso de liquidez y los bajos intereses de los créditos bancarios, así como una burbuja inmobiliaria mundial que comenzó en EE. UU. y que posteriormente se desarrolló en España en el año 2008, provocó una gran crisis económica que afectó a la vivienda. De tal forma que, tal y como recalca Daher (2013), estalló una crisis económica ligada a un modelo que prioriza la vivienda en alquiler en un mercado desregularizado, desatando la crisis más importante vivida hasta el momento en España. Es más, incluso forzó al Ministerio de la vivienda a impulsar el alquiler y la vivienda protegida.

Siguiendo la línea de este último autor, durante los años previos a la gran recesión española, España se encontraba ante un paisaje económico sustentado principalmente por el sector inmobiliario. Lo cual trajo consigo que el Estado no invirtiera en políticas de protección a la vivienda y lo dejara en manos del mercado capitalista.

La consecuencia es una población residente en el Estado español que está altamente endeudada debido a los créditos hipotecarios adquiridos para hacer frente a las inversiones en materia de vivienda, obteniendo datos desorbitados en materia de desahucios desde el año 2006 hasta la actualidad, tal y como recoge el Ayuntamiento de Zaragoza (2019).

Las reformas y endurecimiento de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sumado a la Ley de Enjuiciamiento criminal, desarrollaron lo que se conoce como «juicios rápidos», los cuales fueron un procedimiento frecuentemente utilizado en lo que respecta a desahucios y ejecuciones hipotecarias. Si se atiende al Gráfico 2 extraído de Barómetro Social (2021), el 2012 fue el año donde más desahucios o lanzamientos forzosos se realizaron, exactamente 70.257 en tan solo un periodo anual.

### Ilustración 3. Lanzamiento o desalojos forzados de la vivienda



Fuente: Barómetro social (2021)

#### 4.6.3 Periodo 2012-2020: Comienzo de reconstrucción

Ante los problemas de la sociedad a causa de los desahucios y el incremento incesante de estos, se vio necesario actuar para frenar estos. Por ello se aprobó primero el Real Decreto- Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios y, más adelante, la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; medida conocida como Ley antidesahucios. Además de estas, se desarrollaron otros planes estatales para solventar los problemas habitacionales de los sectores populares.

Con este cometido se puso en marcha el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, periodo 2013-2016, cuyo marco normativo queda recogido en el Real Decreto 233/2013. Los objetivos principales de este plan abarcaban desde la adaptación de las ayudas en función de las necesidades sociales y la escasez, la facilitación de adquisición de vivienda protegida, la mejora de calidad en cuanto a edificación y para reducir la privación de suministros energéticos, la reactivación del sector inmobiliario y la mejora de la cooperación y coordinación interadministrativa en materia de vivienda y servicios sociales.

No obstante, no quedan recogidas medidas orientadas a la adquisición en propiedad de la vivienda con protección, algo que sí regulaba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación de 2009-2012. Esto sucede así porque las políticas de vivienda en España requieren una reorientación debido al gran stock de viviendas vacías a la vez que la gran cantidad de personas con dificultades para acceder a una vivienda (Guillén, 2014). Es por ello que este plan supone una ruptura con respecto a las regulaciones y planes en el ámbito de la vivienda que se habían desarrollado previamente en España, especialmente por la focalización que se hace sobre el alquiler, sumado a la supresión de la deducción por inversión en vivienda que había existido hasta 2013 (Alves & Urtaun, 2019).

Sin embargo, con el paso de los años se hicieron evidentes una serie de problemas y una realidad social que había cambiado y que no se ajustaba completamente con el Plan de Vivienda 2013-2016. Por consiguiente, se vio necesario desarrollar un nuevo Plan de Vivienda 2018-2021. Aunque ambos tienen entre sus objetivos principales el fomento del alquiler, existen diferencias recogidas en siguiente tabla.

**Tabla 1. Comparativa de las ayudas al alquiler entre varios planes de vivienda**

	Plan 2005-2008	Plan 2009-2012	Plan 2013-2016	Plan 2018-2021
Importe máximo de renta	No existe	No existe	600 euros	600 euros / 900 euros
Cuantía máxima que subvencionar	40 % de la renta anual que se vaya a satisfacer / límite de 2.880 euros por vivienda	40 % de la renta anual que se vaya a satisfacer / límite de 3.200 euros por vivienda	40 % de la renta anual que se vaya a satisfacer / límite de 2.400 euros por vivienda	40 % de la renta mensual / 60% para personas mayores de 65 años
Duración	24 meses	24 meses	12 meses (prorrogables)	36 meses
Ingresos familiares máximos	2,5 veces el IPREM	2,5 veces el IPREM	Variables según composición de la unidad de convivencia	Variables según composición de la unidad de convivencia

Fuente: Guillén (2019)

Además de estas diferencias, el plan incorpora nuevos problemas orientados a población sobre la que anteriormente no se destinaban directamente ayudas y que, atendiendo a la necesidad y al contexto económico en crisis, se han hecho visibles unas necesidades específicas. Entre ellas, la ayuda a personas desahuciadas o que van a ser desahuciadas, la rehabilitación de vivienda y la orientación de medidas hacia jóvenes y personas mayores (colectivos especialmente afectados por la crisis del 2008).

Se puede concluir entonces que este Plan de Vivienda 2018-2021, siguiendo la línea del Plan anterior e incorporando nuevos programas destinados a colectivos vulnerables con los que no se trabajaba, consigue abarcar a toda aquella sociedad especialmente vulnerable con el fin de lograr y mantener una vivienda digna y adecuada a cada necesidad específica.

El Ministerio de Fomento propone recuperar la función social de la vivienda, la cual fue abandonada mediante la creación de un pacto de Estado por el derecho a la vivienda digna (Ábalos, 2018), destacando tres líneas de actuación:

1. Estrategia en materia de vivienda de acuerdo con la Agenda 2030 y con la Agenda Urbana de Naciones Unidas. Ley estatal en materia de vivienda.
2. Incremento de la oferta disponible de vivienda de alquiler modificando el Plan Estatal de Vivienda.
3. Provisión de vivienda en rango de servicio público, estimulando la oferta, revisando ayudas, seguridad para los inquilinos, etc.

Además, durante estos periodos de tiempo, la sociedad civil se ha hecho eco de esta problemática que afecta a la población a distintos niveles y han surgido plataformas a nivel estatal, como podría la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, como espacio creado para analizar la situación de la vivienda en la actualidad en España para garantizar el derecho de todos de disfrutar de una vivienda digna.

La vivienda como un derecho se está convirtiendo en una vertiente que cada día tiene más valor desde el propio Consejo General de Trabajo Social. El pasado año 2020, se justificó por qué se ha de aprobar una Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda Digna, pues el desahucio ya no es un hecho aislado y puntual e implica la pérdida de llegar a poseer una vida plena y digna. Cuando se habla de vivienda no se ha de perder la visión de los tres enfoques principales: social, económico y territorial. Todos ellos condicionados por las políticas de vivienda que marcan la disponibilidad de acceso y disfrute de una vivienda digna y adecuada.

La situación de 2020 sobrevenida por la pandemia del COVID-19 y el confinamiento tomado como medida urgente para frenar el contagio, han paralizado las actuaciones en el ámbito de vivienda en un escenario donde tanto la emergencia habitacional como la precariedad han aumentado considerablemente.

El confinamiento obligaba a numerosas familias a encerrarse en sus casas, las cuales, en muchas ocasiones, no contaban con una provisión energética y espacial suficiente para poder llevar

una adecuada cotidianidad telemática, tanto para los hijos e hijas como para los padres y madres. Además, la permanencia en el hogar diariamente durante los tres meses supuso un aumento de los gastos en el hogar (sin una readaptación de los precios en cuanto a luz, agua y gas) que, sumado a la inestabilidad del trabajo o negocios de esta, supuso un desequilibrio para las economías de muchas familias (Álvarez, 2020).

Ante esta situación, se adoptaron medidas en cuanto a vivienda. La primera y que ha servido de marco para el resto de normativa desarrollada en el ámbito de vivienda fue el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. En su primer artículo suspende los desahucios y lanzamientos forzados de arrendatarios en situación de vulnerabilidad durante el estado de alarma, tanto por la situación de vulnerabilidad de la familia como por el riesgo de contagio. En este mismo Decreto-Ley también se adoptaron medidas para la prórroga del alquiler durante el estado de alarma al menos hasta el fin de este; el 9 de mayo de 2021.

Además de aprobarse normativa relativa a la vivienda, se ha visto necesario adaptar y modificar el Plan Estatal de Vivienda para responder a la nueva problemática surgida. Una forma concreta ha sido la creación de ayudas al alquiler específicamente dirigidas a personas afectadas por el coronavirus.

En cuando al aprovisionamiento de suministros básicos en el hogar, la prórroga sobre esta tenía como fecha límite el 30 de septiembre, por lo que muchos hogares tuvieron que volver a hacer frente a estas facturas. Sin embargo, se modificaron las condiciones de acceso al bono social en el Real Decreto-Ley 30/2020, de 29 de septiembre, de medidas sociales en defensa del empleo, pro la que se devolvieron entre un 25-50% de las facturas a aquellos que cumplieran con los requisitos establecidos a colectivos en riesgo de exclusión social.

#### **4.7 Los desahucios y la movilización de la sociedad civil**

El Decálogo por una Vivienda Digna (ATTAC, 2013) declara que son miles de personas las que son desahuciadas de sus hogares sin ninguna alternativa habitacional siendo esta la mayor consecuencia que tiene la política de vivienda centrada en el fomento del sobreendeudamiento de amplias capas de la sociedad.

Son muchos los desahucios que tienen lugar a nivel estatal, autonómico y local. Cano y Etxezarreta (2014) expresan que para dar una solución a esto se creó la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación con la ocupación ilegal de viviendas, conocida popularmente como la ley del desahucio exprés. Se establece

que no es necesario que tenga lugar un juicio para poder llevar a cabo del desahucio, pudiendo «lanzar» a la familia incluso tras 10 días de la notificación.

Expulsar a una persona de su vivienda es sinónimo de privarla del derecho de tener una vivienda digna y adecuada. El Decálogo propone una serie de procedimientos como la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Ley Hipotecaria o la aprobación urgente de una ley de segunda oportunidad. Cabe señalar una peculiaridad del desahucio español respecto al de otros países y es que, aunque se ejecute la expulsión del domicilio de la familia y pierda derechos sobre esta, no se extingue la obligación del comprador con respecto a esta, siendo acumulable con posteriores propiedades. Es decir, una misma familia puede ser desahuciada numerosas veces y las deudas seguirán siendo responsabilidad de estos de forma inexcusable.

En lo referente a Zaragoza, han aumentado los desahucios de alquiler, por lo que se vio la necesidad de realizar una intervención para poder evitarlos. Uno de los primeros objetivos se condujo a establecer la Oficina Municipal de Vivienda (OMV) que tendría la función de crear un programa de mediación en las situaciones de desahucios por impago de las rentas de alquiler. Por lo que indica la OMV, la provincia de Zaragoza marca un número alto en desalojos forzosos por impago de las rentas de alquiler, lo cual puede estar causando que los ingresos de las unidades familiares no tengan el mismo ritmo de crecimiento que los precios de las viviendas que estos alquilan (Ayuntamiento de Zaragoza, 2019).

Tras la aparición de la crisis sanitaria provocada por el COVID – 19, se llegó a un acuerdo de la suspensión de todo procedimiento de desahucio que tenga relación con el alquiler de la vivienda habitual mediante el Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al Covid-19. Esta medida que se implantó en el año 2020 no ha tenido el efecto deseado. En el estudio del periódico digital Público (2021) se afirma que han sido más de 16.000 familias las que se han quedado sin hogar durante el primer año de pandemia.

La crisis económica global de 2007 supuso para España ser uno de los países más afectados a nivel de empobrecimiento y polarización social, lo que conllevó a que todo ello repercutiera en torno a la vivienda. Anteriormente, cuando la crisis aún no había aflorado, hubo un auge en la construcción de vivienda y al sobreendeudamiento (Díaz, 2013).

Todos estos acontecimientos hacen que la persona se pueda llegar a sentir vulnerable ante la sociedad, privándola de unos derechos sociales mínimos que no pueden ejercerse sin vivienda. La respuesta ha sido movilización social y organización popular. Según Díaz (2013) el «movimiento

okupa» (surgido en los años 80) a partir del 2007 tuvo un nuevo auge reivindicativo como alternativa combativa a la realidad de los desahucios.

Las manifestaciones del 15 de mayo del 2011 tendrían una gran repercusión tanto a nivel estatal como internacional llegando al famoso «movimiento 15M». Como consecuencia de ello y tras las desigualdades que se daban en lo relativo a vivienda, por influencia de las distintas plataformas de vivienda en el resto del estado, se forma en Zaragoza la Plataforma de Afectados por la Hipoteca. Se defiende el derecho a la vivienda en el marco de acción popular y efectiva en paralización de desahucios y materialización de alternativas habitacionales.

Tras el Movimiento 15M y las campañas contra los desahucios surge en 2007 la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, la cual ha cobrado mayor relevancia en la sociedad gracias a dicho movimiento. Siguiendo con la PAH se persigue que las clases populares accedan a vivienda digna, de manera apartidista, colectiva y política. Los objetivos giran en torno a la paralización de los desahucios, la dación en pago retroactiva para las personas que no puedan sufragar los pagos de su domicilio y creación de un parque público de alquiler social con las viviendas recuperadas propiedad de entidades bancarias, fondos, inmobiliarias y grandes propietarios.

## 5. Análisis de resultados

Para el desarrollo del siguiente apartado se han planteado una serie de líneas temáticas con el objetivo de poner en común las manifestaciones de los distintos informantes al respecto, así como los datos extraídos del análisis de los cuestionarios. Además, dichas manifestaciones se contrastarán con la bibliografía consultada durante el desarrollo de la investigación.

### 5.1 Viviendas sociales, exclusión social y residencial

Durante el estudio de la situación de vivienda en el Estado español y, en concreto, en la Comunidad Autónoma de Aragón, se ha identificado que el problema no es otro que la inexistencia de un parque público suficiente. Ciertamente, se encuentra un marco legislativo tanto estatal, con artículo 47 de la Constitución Española, como autonómico, con la Ley 10/2016 que, indudablemente, no actúa como herramienta para atajar el problema. Más allá de lo estrictamente normativo, en cuanto a mecanismos de garantía de acceso a vivienda a nivel autonómico, por un lado, se encuentra la bolsa de alquiler social de la DGA, los programas de alquiler social de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda y todos los recursos habitacionales con los que cuentan las entidades sociales, mayoritariamente integrantes de la RAES (Red Aragonesa de Entidades Sociales para la Inclusión). Por otro, a nivel de Estado, existe la Agenda urbana española 2019 cuyo objetivo es garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables, así como el Plan Estratégico de Vivienda cuya función es marcar las líneas que ha de seguir cada política de vivienda una vez bajadas a lo concreto en las CCAA, pudiendo ser implementadas o no.

Como explica el Informante 3, las líneas generales:

*«Se trasladan a cada CCAA y la CCAA, en este caso desde la Dirección General de Vivienda del Gobierno de Aragón, potencia y favorece unas líneas sobre otras. Y en Aragón hay al menos dos organismos que tienen mucho peso, uno es la Dirección General de Vivienda que es la que tiene que trasladar esas políticas de vivienda al territorio y, en Zaragoza en particular, la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, que articula las viviendas de carácter social»*

Uno de los indicadores relacionados con el alquiler social son los requisitos de acceso que se deben mantener en el tiempo para el disfrute de las viviendas. Además de pagar lo establecido: 20% o 30 % de las rentas personales, llegando a un mínimo de 80 euros mes, las viviendas se deben mantener en buenas condiciones, así como entablar buenas relaciones con la comunidad. La importancia de mantener estas condiciones se contrasta con lo manifestado por la Informante1:

*«Nosotros básicamente nos limitamos al ámbito económico, lo que si valoramos es que, si no tienes ningún tipo de ingresos, un poco por resumirlo, sí que consideramos, el que la persona o la unidad familiar tenga buena fe o demuestre algo positivo, aunque no pague, que haya búsqueda de empleo, que no estén enganchados a la luz... esas consideraciones sí que se consideran de cara a promover o no un procedimiento»*

No obstante, desde la RAES, el Informante 4 también comparte que, en los últimos años, pese a que las políticas han ido orientadas a la potenciación de la vivienda de alquiler, *«Hay una gran brecha entre la propuesta que debería haber en el parque de vivienda social y de alquiler y lo que ofrece la vivienda en España porque paradójicamente ahora faltan viviendas»*. Ve como necesario:

*«Incrementar las alternativas residenciales para colectivos que tienen dificultades y se plantean políticas concretas desde la Dirección General de Vivienda del Gobierno de Aragón que se coordine con la estrategia planteada estatalmente en torno a la potenciación de las viviendas sociales en régimen de alquiler social»*

Por ello, tal y como adelanta el Informante 4, como nuevos horizontes-herramientas y en un intento de:

*«Luchar contra las condiciones del mercado de vivienda que está produciendo mayor desigualdad en el acceso a un bien fundamental como es la vivienda»*

*«Desde la Dirección de Vivienda del Gobierno de Aragón saldrá alguna propuesta que será interesante para potenciar (...) la vivienda social y los llamados alojamientos residenciales. No son exactamente viviendas como tal, sino que son espacios más pequeños y de transición que permite a las personas recoger recursos y posibilitar que luego pueda salir con salarios más dignos a ocupar espacios en mejores viviendas»*

Para poder analizar el alquiler social, convendría establecer qué significa en la actualidad. En su origen, el alquiler social estaba concebido como una bolsa de viviendas cedidas por cualquier tipo de persona física o jurídica y a las que podían acceder cualquier persona. En estos momentos, al alquiler social solamente se puede acceder vía convenio del Consejo General del Poder Judicial, Federación Aragonés de Municipios, Comarcas y Provincias FAMCP y Gobierno de Aragón, en virtud del cual se establece un protocolo para que en casos de desahucios, por ejecución hipotecaria o falta de pago de la renta, el Juez determine la intervención por una situación de especial vulnerabilidad o exclusión social y estas personas o familias puedan acceder a una de las 400

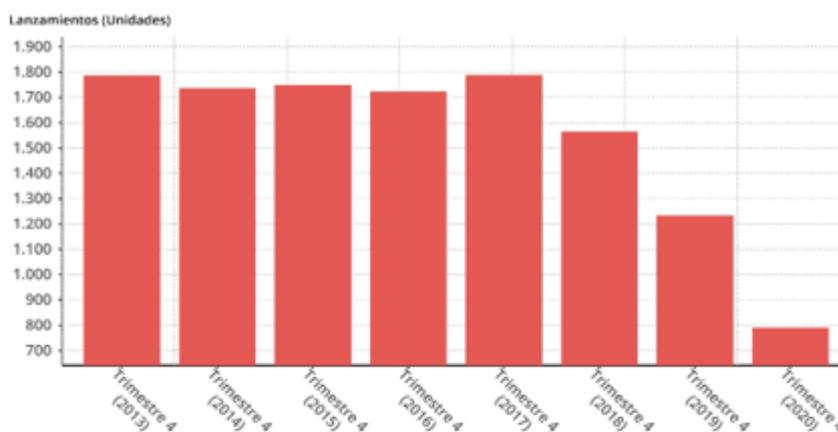
viviendas, aproximadamente, que forman parte de la bolsa del Gobierno de Aragón, entre las cuales Zaragoza Vivienda Municipal ha cedido 107.

Retomando la definición de alquiler social, el concepto original del mismo actualmente se ajusta al de alquiler asequible. Aparte del protocolo judicial establecido para acceder al alquiler social, la vía de acceso debería ser mediante derivación de un profesional de los servicios sociales, concretamente de un trabajador social que ofrezca prestaciones de servicios, como una vivienda de alquiler social o una prestación económica, como el pago de la renta del alquiler social durante un tiempo determinado, tal y como indica el Informante 1:

*«El objetivo es conseguir convertir el alquiler social en un recurso social, en un recurso del sistema público de Servicios Sociales. Tenemos que garantizar esa cobertura de esa necesidad social de vivienda que está incluida en un proceso de intervención».*

Por lo tanto, el alquiler social se debe gestionar como recurso, mientras que el alquiler asequible ha de ser gestionado como política de vivienda generalizada y formar parte de la red pública de vivienda. El objetivo del alquiler social es: acompañar a las personas que acceden a una vivienda de alquiler social para que puedan posteriormente acceder a una vivienda de alquiler accesible en una evolución de mejora de sus vidas con el objetivo a largo plazo de poder acceder al mercado de vivienda libre. Es por ello, que el papel del trabajador social en el ámbito de la vivienda social, y en específico del alquiler social, es fundamental.

Uno de los principales motivos por los que la gente pierde su vivienda, dando lugar a la exclusión residencial, son los desahucios. De acuerdo con datos del Consejo General del Poder Judicial (EpData, 2021) el número de ejecuciones hipotecarias iniciadas en 2020 en España fueron de 20.460, un aumento del 17,5 % más respecto a 2019 es la primera vez que aumenta desde 2012. El número de lanzamientos practicados en 2020 fue de 29.406, supone un descenso del 45,6 % con relación a 2019 y mantiene la tendencia a la baja que empezó en 2015. En Aragón se realizaron 791 lanzamientos practicados por el Tribunal Superior de Justicia de Aragón en 2020.

**Ilustración 4. 791 desahucios en Aragón durante el último año**

Fuente: [EpData](#) (2021)

La exclusión residencial es consecuencia de la ausencia de políticas de vivienda inclusivas que garanticen el derecho a la vivienda y permitan dar respuesta a las necesidades residenciales. Una vivienda digna es un aspecto determinante para la integración social. La exclusión residencial se sigue tratando como un problema de ingresos y de desempleo, no como un problema de vivienda en sí mismo. La cantidad de vivienda protegida actualmente es la más baja desde los años 50. En el 2018 se promovieron 3500 viviendas a precio limitado mientras que, 400.000 personas solicitantes de las mismas. El parque de vivienda social supone el 1.5 % (Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en el Estado Español, 2020).

La exclusión residencial es consecuencia de factores internos y externos.

«Los internos vinculados directamente con las circunstancias personales de los ciudadanos (recursos económicos, profesión, red sociofamiliar, nivel de salud, etc.) y los externos, que son impuestos al ciudadano desde el sistema social y económico donde reside (condiciones del mercado de trabajo y de la vivienda, políticas y medidas institucionales en materia residencial, etc.)» (Hernández, 2013, p.129).

La Informante 2 explica el papel que juega la vivienda en la exclusión social:

*«La exclusión social no es una cosa única, sino que se compone de diferentes factores que se comunican entre sí. Dentro del conjunto de factores, la vivienda es una de ellas y si estamos luchando para que las personas mejoren su calidad de vida, no estén excluidas*

*y estén integradas en nuestra sociedad, lo tenemos que tratar como un conjunto, con el empleo, con las políticas de participación, de educación...».*

Las escasas viviendas disponibles para el alquiler social en Aragón son utilizadas por personas vulnerables en situación de exclusión social y con pocas posibilidades de mejora económica y de proyecto de vida, debido a la situación de crisis que parte España, así como por las consecuencias de la pandemia por infección de COVID-19 y por la precariedad del mercado laboral español. Esta situación impide que a estas viviendas puedan acceder más familias o personas que se encuentran en situación de vulnerabilidad, de acuerdo con la responsable del área de gestión social y alquileres de Zaragoza Vivienda:

*«La lista de espera será sobre 6.000 personas apuntadas. Es una solicitud en la que solo pedimos que traigan el DNI y que nos firmen una declaración jurada de que cumplen los requisitos y que nos digan en qué barrios prefieren y si necesitan ascensor o similares. No comprobamos nada, nos fiamos de su declaración jurada hasta que les llegue el momento de acceder a la vivienda» (Informante 2)*

Otra de las cuestiones que hay que poner sobre la mesa es la creciente emergencia habitacional que está empezando a repuntar en las zonas rurales, zonas donde todavía existen menos recursos habitacionales con los que paliar las carencias en vivienda de personas y familias del territorio rural aragonés en su conjunto. La propuesta que se ofrece desde la Dirección General de Vivienda es, según la Informante 1:

*«Colaborar con los ayuntamientos, con quienes se tiene «previsto lanzar una convocatoria para que puedan comprar, rehabilitar etc., vivienda y destinar a alquiler asequible o alquiler social, porque también creo que es importante que en los municipios no solo piensen en alquiler asequible para asentar población etc., sino que también, en función de las necesidades que tengan, puedan pensar en alquiler social para la gente que necesite ese recurso no tenga que salir y marcharse de su lugar de residencia».*

Como nos indica la Informante 2, las CCAA adaptan los mandatos del plan estatal de vivienda a su territorio:

*«Hemos intentado pintar de rural las políticas que nos marcan en Madrid. Fundamentalmente entre el 85% y 90% del presupuesto de esta dirección general viene del plan estatal de vivienda que nos marcan desde del ministerio. Allí marcan unas líneas, unos programas generales a los que nos tenemos que acoger en todo el país. No tenemos*

*las mismas características en Madrid, Galicia o Aragón. Nosotros siempre vamos haciendo propuestas para poder pintar de rural, hemos conseguido que en las líneas de rehabilitación no vayan dirigidas solo a comunidades de propietarios, si no que vayan a viviendas unifamiliares. Por ejemplo, que una persona en su pueblo pueda hacer accesible su casa, que pueda bajarse la habitación y el baño a la planta baja es muy importante para hacer su vida diaria».*

### **5.2 Situación de la vivienda social institucional-pública**

El Gobierno de Aragón cuenta con 474 recursos habitacionales, tal y como dijo la Informante 2, y siguiendo el documento que más adelante nos transfirió:

*«En general podríamos hablar, contado VPP, cesiones de particulares, cesiones de entidades bancarias o grandes propietarios, en total hablaríamos entorno a unas 500 viviendas en toda la CCAA»*

Dentro de esta cifra se encuentra recogida la cantidad de viviendas que forman parte de la Bolsa de Alquiler Social, con un total de 333, de las cuales 318 están ocupadas y tan solo 15 están vacías. Entre las viviendas ocupadas, el reparto de viviendas en Aragón es de 24 viviendas en Huesca, 13 en Teruel, y 281 en Zaragoza. Aunque existe mucha diferencia respecto a unas provincias y otras, y a pesar de que Zaragoza cuenta con un considerable mayor número de vivienda, esta provincia sigue siendo la que mayor desajuste tiene en cuanto a demanda y oferta, y por ello la que más preocupa.

Respecto a la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler social en Aragón, se constituye en 2013 y queda regulada en el Decreto 102/2013. La necesidad de crear esta Red es debido a la llamada burbuja inmobiliaria, desarrollada anteriormente en la investigación y que, una vez estalla, teniendo en cuenta que hasta ese momento España se enriquecía del sector inmobiliario (Daher, 2013), se produjo un desajuste que trajo consigo una importante crisis económica. Las principales consecuencias de esta fueron la disminución de ingresos de las familias, que sumado al incremento del precio de la vivienda en el mercado libre, trajo consigo un aumento sin precedentes de los procedimientos de desahucio.

Es por ello que, como se ha dicho anteriormente, actualmente el único modo de acceder a la vivienda de alquiler social del Gobierno de Aragón es para aquellas personas que estén pendientes del lanzamiento de su vivienda. Siguiendo las palabras de la Informante 1:

*«En estos momentos al alquiler social solamente se puede acceder, desde el Gobierno de Aragón eh estamos hablando, únicamente vía convenio del CGPJ, federación de*

*municipios y Gobierno de Aragón en virtud del cual a través de un procedimiento judicial una persona tiene fecha de lanzamiento de su vivienda, puede solicitar acogerse a ese convenio, ser valorado en situación de vulnerabilidad si reúne las condiciones y si es vulnerable se le ofrece alternativa dentro del alquiler social.»*

Si las condiciones de acceso se mantuvieran como en la actualidad, el verdadero significado del alquiler social se perdería. No hay que perder de vista que el alquiler social es un recurso o herramienta de la que hacen uso los trabajadores sociales en sus intervenciones. Este recurso no debe ser un modo de vida, sino una fase transitoria durante una intervención social, cuyo objetivo sea dar una estabilidad habitacional y económica al inquilino que necesiten de esta, y que una vez haya terminado su intervención con los servicios sociales, y habiendo logrado su pleno desarrollo y autonomía, este pueda incorporarse al mercado ordinario de vivienda.

Por otro lado, cabe señalar nuevamente la problemática de escasez de recursos habitacionales en las provincias de Huesca y Teruel. Muchos de los pueblos ubicados en estas provincias se caracterizan por la despoblación y el envejecimiento de la misma población. Teniendo en cuenta la escasez de financiación que existe en vivienda social en España, y concretamente en Aragón, supone que sea difícil crear o captar viviendas en estas zonas. Por ello, desde el Gobierno de Aragón, informante 1, sus actuaciones en el ámbito rural se destinan a la rehabilitación de viviendas:

*«Nosotros siempre vamos haciendo propuestas para poder pintar de rural, hemos conseguido que en las líneas de rehabilitación no vayan dirigidas solo a comunidades de propietarios, si no que vayan a viviendas unifamiliares.»*

Concretamente en el Ayuntamiento de Zaragoza, la encargada de gestionar las viviendas de alquiler social es la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, que cuenta con 2.400 viviendas distribuidas por la ciudad de Zaragoza de forma casi homogénea, contando las que son propiedad pública y las pertenecientes a programas de cesión de vivienda de particulares a la Administración.

**Ilustración 5. Mapa distribución viviendas Zaragoza Vivienda**

Fuente: Zaragoza Vivienda (2021)

Entre esta cantidad de viviendas, 107 de ellas han sido cedidas a la Bolsa de Alquiler Social gestionada por el Gobierno de Aragón.

*«Dentro de esa bolsa, el Gobierno de Aragón gestiona unas 400 viviendas, de las cuales 107 son nuestras, es decir, que Zaragoza Vivienda las ha cedido» (Informante 2)*

Las formas de acceder al recurso en Zaragoza Vivienda son varias: el acceso general LSVA, el acceso extraordinario de servicios sociales, los realojos temporales por siniestros, los programas para colectivos específicos, la Bolsa de vivienda de la DGA y los convenios con entidades sociales. La forma más habitual de acceso es por el acceso general, según la Informante 2a:

*«Tenemos una lista de solicitantes de vivienda de alquiler, por lo que la media de los últimos años nos dice que accede el 60%, pero tenemos esa lista a la que cualquiera se puede apuntar»*

Al ceder vía convenios con entidades sociales, los criterios mínimos para acceder a estas ya no los establece Zaragoza vivienda, si no la propia entidad, la cual decide a qué población dirigir el

recurso, la temporalidad, el programa, etc. Y las funciones de Zaragoza Vivienda se reducen a estar pendientes del acuerdo y a la integración en la comunidad.

En el momento de adjudicar una vivienda desde la Sociedad Municipal, el tiempo de espera se verá condicionado tanto por el propio tamaño del parque como por la urgencia del propio solicitante de vivienda. Otro criterio que influye en cuando a la adjudicación es la antigüedad de la persona solicitante, entendida como el tiempo transcurrido desde que la persona solicitó la vivienda hasta la actualidad, siendo preferente una persona con más tiempo en espera frente a otra que lleve menos tiempo, siempre y cuando su situación de vulnerabilidad será similar. Tal y como se puede ver en las palabras ofrecidas por la Informante 3:

*«El acceso general es así, encajar la vivienda con la familia, con lo que necesita y ha solicitado, y por orden de antigüedad, de las 15 familias que encajan pues la que más tiempo lleve esperando. Cualquier otra cosa pensad que para los factores sale fuera y tenemos programas específicos para mujer, convenios con el gobierno de Zaragoza para facilitar acceso a aquellas familias que hacen programas de integración... pero lo que es lista y el acceso general es porque encaja la vivienda y porque es el más antiguo»*

Esta antigüedad de los inquilinos en la lista de espera se está prolongando, ya que actualmente esta cuenta con 6.000 personas. Esto sumado a que el contrato es de 7 años, sucede que el parque de vivienda tarda mucho en renovarse y, con ello, que la lista de espera se alargue

Para poder adjudicar se tiene en cuenta unos requisitos que son: estar empadronado en Zaragoza, tener necesidad de vivienda, y unos ingresos mínimos de 5.100 euros al año y máximo de 2.5 IPREM. Una vez esta vivienda es adjudicada, el alquiler mínimo que se exige es de 85 euros. Desde Zaragoza Vivienda se recalcó la importancia de establecer un alquiler mínimo para los inquilinos:

*Sí que ponemos el mínimo de 85 euros, porque consideramos que es importante también la corresponsabilidad, ¿la apropiación el sentirse dueño de su casa no? Y con esa pequeña aportación pensamos que se puede dar esa autonomía por parte del inquilino.*  
(Informante 2)

Además de tener un precio que facilita cierta estabilidad económica para la familia, el contrato que se establece desde Zaragoza Vivienda con los inquilinos será de 7 años con posibilidad de prórroga.

Cabe recalcar de nuevo que estas viviendas sociales son un recurso social destinado a unidades familiares en situación de riesgo o exclusión social, por ello la intervención con los mismos desde los profesionales del ámbito social es fundamental, realizando un seguimiento social en las familias, en el que se evalúa su evolución, siempre orientada a lograr la plena autonomía de las familias y que estas puedan incorporarse al mercado de vivienda libre.

Los trabajadores sociales conocen de primera mano el contexto de las familias en situación de pobreza y exclusión social, son el profesional de referencia cuando acceden al Sistema Público de Servicios Sociales. El reto en política de vivienda social es desarrollar estrategias desde el ámbito comunitario para disminuir las trabas administrativas, “teniendo como horizonte los derechos y la justicia sociales, venciendo la visión de gestión administrativa que, cada vez más, abstraen a los servicios sociales en general y sus profesionales de la acción en el territorio” (Toset, 2012).

En todas las entidades existe la figura del trabajador/a social. Como señala el responsable de la Red aragonesa de Entidades Sociales:

*«Las funciones del trabajador social están muy adaptadas en función de las competencias y recursos que tenga una entidad, suele ser todo este abanico, desde la labor gestora y de valoración de necesidades a la labor de apoyo y acompañamiento de los equipos del día a día de intervención en domicilios, es bastante amplia» (Informante 3)*

*La labor de los y las trabajadores sociales en las entidades señala el Informante 3 es: “planificar las intervenciones que tiene que hacer esa persona en rehabilitar, en mejorar su condición laboral, en mejorar su condición de habilidades sociales, mejorar también sus competencias comunitarias, interacción con el entorno” (Informante 3)*

La idea es intervenir con las personas o familias de forma similar al concepto del Housing First. A parte de poseer una vivienda, también se trabaja con todas las necesidades humanas y sociales mediante intervenciones integrales con el objetivo de la inclusión total en la sociedad de las personas.

Comparando los datos de Zaragoza Vivienda y del Gobierno de Aragón, se observa que los mecanismos de acceso y la población destinataria es distinta, mientras que en la DGA son destinadas para unidades de convivencia en proceso de lanzamiento de su hogar, en Zaragoza Vivienda se ajusta a los requisitos establecidos por la misma y en función de la situación de necesidad de los inquilinos. Por otro lado, es muy relevante recalcar la diferencia de cuantía de recursos con los que cuenta cada uno, teniendo la DGA una quinta parte del total de viviendas con las que cuenta Zaragoza Vivienda, además de que parte de ese parque con el que cuenta la DGA son cedidas por Zaragoza Vivienda. Sin

embargo, ambas Administraciones comparten una misma conclusión: los recursos con los que cuentan son muy escasos para la alta demanda que existe:

*«El recurso de vivienda es un recurso muy escaso» (Informante 3)*

*«Pues ya me parece bien que el informe que se va a hacer vaya en esta línea. Y también es cierto que el alquiler social no es solo competencia de la comunidad autónoma, no podemos dar respuesta únicamente desde aquí porque no tendríamos recursos suficientes para atender a todo el mundo, por desgracia entonces yo creo que lo importante es que nos podamos coordinar y que desde los diferentes ámbitos podamos trabajar» (Informante 1)*

Podría leerse, desde otra perspectiva, que existe una demanda excesiva para los recursos que existen. Observando el problema de este modo, no radica tanto en la cantidad de recursos si no en el contexto sociolaboral, que precariza el nivel de vida de la población, dificultando el acceso al mercado libre de vivienda y, por ello, las familias se ven obligadas a recurrir a la vivienda social. Pero, teniendo en cuenta los antecedentes históricos, es evidente que el precio del mercado de vivienda libre se ha encarecido, mientras que los sueldos no han ido aumentando. Al contrario, debido a la crisis económica del 2008, los sueldos se vieron reducidos a la par que aumentó exponencialmente el número de parados y de desahuciados, y por consiguiente el número de familias en riesgo o exclusión social. Por ello, aunque la precarización del mercado laboral sí es un factor influyente, el principal problema en cuanto al dilema demanda-oferta de la vivienda social es por la especulación del precio de la vivienda, siendo entendida por el mercado capitalista como un bien de propiedad y no como un bien de necesidad.

Se puede decir entonces que los recursos habitacionales con los que cuenta España en materia de vivienda social son escasos, con un difícil acceso y, muchas veces, terminan siendo una situación que otorga cierta estabilidad a los inquilinos que obtienen una vivienda social, pero que en algún momento deberían dar el paso a la vivienda de alquiler del mercado libre, pues la vivienda social es un recurso muy demandado y a su vez escaso. Tal y como recalcó el Informante 1, y seguidamente se ve la ratificación de esta idea en las palabras del Informante 2:

*«Al tener tan pocas viviendas en España, la vivienda social se queda como un servicio residual y con riesgo de litigación, entonces no se puede dar una respuesta efectiva» (Informante 1)*

*«Se accede a las viviendas sociales a través de un procedimiento judicial una persona tiene fecha de lanzamiento de su vivienda, puede solicitar acogerse a ese convenio, ser*

*valorado en situación de vulnerabilidad si reúne las condiciones y si es vulnerable se le ofrece alternativa dentro del alquiler social» (Informante 1)*

Tal y como señaló el Informante 2, y atendiendo al Boletín especial de Vivienda Social (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 2020) se refleja que existen un parque de vivienda social de 290.000 viviendas en toda España, de las cuales 180.000 son de titularidad de las CC. AA y de las entidades dependientes, y 110.000 viviendas son de titularidad de los ayuntamientos y entidades dependientes. Por lo que el total del parque disponible de toda España ofrece cobertura a un 1,6% de los 18,6 millones de hogares que habitan en España. Desde Zaragoza Vivienda se recalcó que:

*«El 1,6% de cobertura de alquiler social de España, es un nivel muy bajo, ya que si comparamos con el resto de Europa tiene de media un 15% de cobertura social en materia de vivienda, siendo el alquiler social mayor» (Informante 2)*

*«Tan solo en Viena hay aproximadamente 200.000 viviendas sociales, y en todo el territorio español no llegamos a 260.000 viviendas sociales» (Informante 2)*

Siguiendo el desarrollo del Boletín especial mencionado con anterioridad (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 2020) con los datos que han obtenido por parte de Eurostat y por el Observatorio *Housing Europe*, se refleja que España se encuentra a más de seis puntos porcentuales por debajo de la media de los países de la Unión Europea, teniendo en cuenta que los países del continente se sitúan en torno al nueve por ciento de viviendas sociales respecto de las viviendas principales u ordinarias en propiedad de particulares, frente al dos y medio por ciento de España. Es por ello que, en los países europeos se ha apostado por la vivienda social y no por la privatización y la posesión de vivienda privada, tal y como afirma el Informante 2:

*«El 25% de la población europea vive en viviendas de alquiler social. Eso cambia mucho la imposición de las viviendas, la capacidad económica, el apoyo mutuo, la mezcla social, entonces creemos que apostar por la vivienda social es una decisión importante y nosotros creemos que el parque debe aumentar»*

También se ha de destacar que, si se miden las viviendas sociales que hay disponibles por cada cien habitantes, la media de la UE se sitúa en torno a cuatro viviendas sociales, mientras que la media española no llega a alcanzar ni el uno por ciento. El tener un parque de vivienda social tan limitado hace que la respuesta social que se da se limite mucho. Y es por ello que:

*«La Federación Europea de Asociaciones trabaja con las personas sin hogar para dar acceso a viviendas sociales. El acceso dependerá del parque ya que cuanto más amplio mayor mezcla social puedes llegar a hacer. (...) También tienes que cubrir necesidades de las personas, evitar conflictos (...) en definitiva tienes que usar tres criterios: la necesidad de vivienda, niveles de ingresos mínimos y máximos, integración social» (Informante 2)*

Para que realmente el alquiler social se considere en su plena expansión y verdaderamente equilibre las libres decisiones acerca de la vivienda, garantice el acceso a una vivienda a los colectivos más desfavorecidos y a toda la ciudadanía, tal y como afirma [Inurrieta \(2007\)](#) se ha de reforzar y tener en un primer plano:

- Un parque público en alquiler social que cubra la demanda para paliar el problema de acceso a los colectivos que verdaderamente lo necesitan
- Un mercado privado regido por una legislación adecuada, que permita rentabilizar económicamente los recursos, así como la correcta canalización de ahorro de los agentes que intervienen en este mercado
- Por último, los particulares que contemplen la oferta sujeta a unas garantías jurídicas y legislativas similares a cualquier país del continente europeo

El acceso a la vivienda social de Aragón, como ya se ha dicho, puede ser tramitado desde la Diputación del Gobierno de Aragón, concretamente en el momento en el que a un ciudadano le es iniciado el procedimiento judicial de desalojo, tal y como recalcó el Informante 1. Pero, como bien se viene reflejando, para que la vivienda social no sea un recurso meramente asistencialista, se está trabajando y orientando el acceso de tal forma que no haga falta que se inicie un procedimiento judicial y ofrecer el alquiler social como un recurso habitacional más, llegando a ser equiparado a las prestaciones contenidas en el Catálogo de Servicios Sociales de Aragón:

*«Estamos trabajando para evitar procedimientos judiciales y que a ese alquiler social se pueda acceder desde y derivado por un profesional de los servicios sociales, por un trabajador social, y que proponga, igual que propone acceder a un IMV o derivar a un servicio de ayuda a domicilio, que proponga acceder a un alquiler social o a una prestación económica para pagar el alquiler durante un año» (Informante 1)*

*«El objetivo es conseguir convertir el alquiler social en un recurso social, en un recurso del sistema público de Servicios Sociales» (Informante 1)*

El objetivo principal que se quiere conseguir desde el Gobierno de Aragón y por lo que se trabaja es: *«igualar el parque de vivienda de alquiler asequible al parque de vivienda libre, de manera que la ciudadanía no tenga que pagar más del 30% de los ingresos que percibe»* (Informante 1). Otro aspecto de relevancia es la escasa conciencia social que se percibe por parte de la ciudadanía aragonesa, pues prioriza la privatización de la vivienda y, a consecuencia, la presión existente sobre la adquisición hace que las ayudas de alquiler se reduzcan pero, por el contrario, que existan más procedimientos de lanzamientos y mayor demanda de viviendas de alquiler social, tal y como señaló el Informante 1.

Desde la DGA también son impulsados planes de rehabilitación para que las personas no tengan que abandonar sus viviendas o se ajusten mejor a las necesidades personales, así como la rehabilitación de viviendas para que finalmente puedan ser adquiridas por los ayuntamientos y que estos las destinen a alquiler social, o bien las personas no tengan que abandonar sus hogares inadaptados. Además, debido a las características rurales del entorno de Aragón también se cuenta con subvenciones dirigidas a municipios poco habitados ofreciendo alternativas habitacionales. Tal y como se expresó el Informante 1:

*«Con los ayuntamientos también tenemos previsto lanzar una convocatoria para que puedan comprar, rehabilitar etc., vivienda y destinar a alquiler asequible o alquiler social, porque también yo creo que es importante que en los municipios no solo piensen en alquiler asequible para asentar población etc., sino que también en función de las necesidades que tengan puedan pensar en alquiler social para la gente que necesite ese recurso no tenga que salir y marcharse a Zaragoza, Huesca o Teruel».*

*«Desde el fondo de cohesión territorial (...) hay una parte que se dedica a rehabilitación y sobre todo lo que hacen es rehabilitación de viviendas de personas mayores y personas con discapacidad, que es muy importante y cuando sacan la línea de ayuntamientos, lo mismo, rehabilitación de viviendas fundamentalmente para alquiler asequible. La diferencia de este fondo con otras subvenciones es que van dirigidos a municipios con un IST muy bajo, un índice de asentamiento muy bajo, es decir aquellos que generalmente no pueden acceder a subvenciones.*

En general, se puede afirmar que el parque público de viviendas sociales, así como el parque privado de Aragón es escaso dejando al descubierto a gran parte de los demandantes del mismo. La tendencia aragonesa no difiere de la tendencia española en su conjunto. Las respuestas y soluciones que se ofrecen a la emergencia habitacional están colapsadas, pues la demanda es mucho mayor que

la oferta, y desde las entidades que gestionan este tipo de recurso se sienten desprotegidas, ya que no existe un marco regulador de vivienda. Es por ello que, desde la iniciativa privada, se establecen mecanismos que ayuden a dar solución a tan grave problema, como es el caso de la Red Aragonesa de Entidades Sociales para la Inclusión, la cual cuenta con 19 entidades que comparten su experiencia en la gestión de este tipo de recursos habitacionales.

### **5.3 Papel de las entidades privadas sociales**

La cantidad de recursos habitacionales que han sido recopilados en los cuestionarios en torno al Tercer Sector en la investigación suman un total de 104, de los cuales 69 viviendas son de propiedad privada y otras 30 de propiedad pública, es decir, cedidas. De los otros 5 restantes se desconoce la titularidad.

Entre las viviendas cedidas por parte de la Administración Pública, muchas de ellas son a través del convenio MARCO, en el cual, cuando las viviendas destinadas al alquiler social no cumplen con los requisitos exigidos por la Red de Bolsa de Alquiler Social del Gobierno de Aragón, generalmente por su alto precio de adquisición y del abastecimiento de la vivienda, se externaliza la gestión a las entidades privadas para que estas hagan frente a los gastos, tal y como recalca el Informante 1:

*«Si son viviendas que no cumplen los criterios sociales de la bolsa, los derivamos con el acuerdo MARCO de las entidades sociales, que se encargan de ella, sin que se repercuta el gasto en los inquilinos. A este acuerdo Marco se accede a través de una convocatoria, que ahora estamos preparando la próxima, las entidades presentan el proyecto que quieren recoger dentro de esta infraestructura y se hace la adjudicación en base a criterios de acuerdo Marco»*

La distribución de estas viviendas es desigual en todo el territorio aragonés, así como en la propia ciudad de Zaragoza. En cuanto al territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón, durante la búsqueda de entidades que disponen de recursos habitacionales, la mayor parte se encuentran ubicadas en Zaragoza, al igual que sucede con las viviendas que conforman la Red de Bolsa de Alquiler social de la DGA. La razón de esta es porque en Zaragoza es la ciudad donde mayor emergencia y demanda existe, y en la que se encuentra mayor desequilibrio en cuanto a la demanda y la oferta, lo que supone que, tal y como afirma el Informante 1, es el territorio en donde mayor problema encuentran:

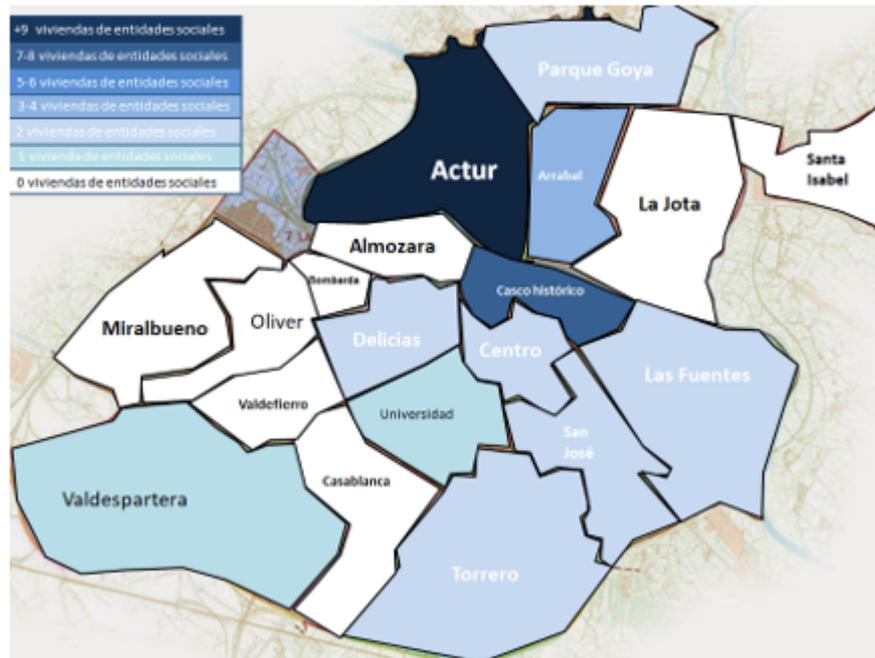
*«La bolsa de alquiler social la tenemos suspendida y las solicitudes reconocidas tenemos más de dos mil, de las cuales, con vivienda, aproximadamente habrá bastantes, y pendientes de resolver muchas.»*

Este mayor número de entidades sociales ubicadas en Zaragoza puede suponer un peligro para las zonas rurales de Huesca y Teruel, especialmente porque en ellas existen dificultad de conectividad tanto en transporte, como tecnológica. Esto sumado al envejecimiento de la población y a la despoblación de los mismos, hace que no sea un lugar atractivo ni prospero para las entidades sociales, que finalmente acaban ubicándose en las capitales de provincias o en los pueblos más poblados de la comarca.

Por otro lado, en el reparto de recursos habitacionales en la propia ciudad de Zaragoza, tal y como se observa en la Ilustración 5, se puede encontrar como la gran mayoría se ubican en el barrio del Actur y en el Casco Histórico -que incluye los barrios de San Pablo y la Madalena-. El resto de las viviendas se reparten de forma casi homogénea por el territorio. Sin embargo, existen nichos en barrios cuya población cuenta con ingresos medios y bajos, como por ejemplo Miralbueno, Santa Isabel o La Almozara. Este reparto, aunque no llega a ser igualitario en el territorio de Zaragoza, tampoco supone una segregación especial de las personas que hacen uso de los recursos habitacionales y del resto de la población. La barrera para la inclusión que supone la segregación espacial es un objetivo para trabajar, tanto desde las entidades privadas como desde la Administración. Aunque la experiencia de la creación de bloques de edificios formados únicamente por recursos habitacionales sociales ha sido considerablemente exitosa, tal y como se ha explicado anteriormente, en ocasiones puede generar segregación espacial. Por ello y siguiendo las afirmaciones del Informante 1:

*«Tenemos que garantizar esa cobertura de esa necesidad social de vivienda que está incluida en un proceso de intervención y tenemos que conseguir que esas viviendas estén extendidas por todo el municipio que no se conviertan en promociones completas.»*

Es decir, para lograr una correcta intervención cuyo objetivo final es la completa inclusión, esta debe ser reflejada en una correcta distribución igualitaria de la vivienda de alquiler social.

**Ilustración 6. Reparto de recursos habitacionales de Zaragoza**

Elaboración: propia

Fuente: cuestionarios realizados durante la investigación

En cuanto a la forma de acceso a las viviendas gestionadas por entidades privadas, en su gran mayoría es por derivación a través de informes sociales de las trabajadoras sociales, y también de forma directa, es decir, por solicitud propia del potencial inquilino. La principal vía de acceso hace referencia a uno de los objetivos que recalca la Informante 1:

*«El objetivo es conseguir convertir el alquiler social en un recurso social, en un recurso del sistema público de SS».*

Esto hace referencia a que, como se ha mencionado a lo largo del discurso, la vivienda de alquiler social actualmente puede ser confundida con el alquiler asequible. La confusión que existe entre ambos conceptos radica en que la cuantía del alquiler social cumple con la misma característica del alquiler asequible -que el precio del alquiler no superar el 30% de los ingresos familiares-. Sin embargo, ambos son distintos, ya que el alquiler social debe ser un recurso del que se haga uso en intervenciones sociales y el cual requiere un seguimiento por parte de unos profesionales, mientras que el alquiler asequible, aspira a ser un principio que rijan el precio del alquiler del mercado libre.

El problema radica en que, si el precio del alquiler social es igual que el alquiler asequible, entonces la única diferencia que existe entre ambos tipos es la intervención de los profesionales. Esto supone que cuando un usuario finaliza su seguimiento con los Servicios Sociales, solo tiene dos opciones:

-Encontrar una vivienda de alquiler asequible, en la cual viviría en las mismas condiciones económicas que el anterior y que, a la larga, podría generar dependencia ante estos precios y así ser más difícil la reincorporación en el mercado de vivienda libre. Además de la propia dificultad de encontrar alquiler con estas características debido a la poca oferta

-Y, por otro lado, incorporarse al mercado de alquiler libre, el cual debido a los elevados precios y al aumento considerable de los mismos con el paso de los años, dificulta la permanencia para los núcleos familiares que, a pesar de haber realizado una intervención y seguimiento social correctamente finalizado, supone este paso un gran reto y múltiples dificultades para la familia.

Es por ello que, haciendo énfasis de nuevo en la relevancia que tiene la existencia de un precio de alquiler mínimo para quienes hacen uso del alquiler social -para favorecer la autonomía de los propios inquilinos- se puede leer que tal y como afirma la Informante 1 «la distancia en cuanto a cuantía económica del alquiler social y el alquiler asequible debe aumentarse para que así, el alquiler asequible pueda ser una fase previa y preparatoria al mercado de alquiler libre, y que se ajuste a la realidad».

En cuanto a la duración de los recursos en las entidades sociales, a diferencia de los recursos públicos, oscila entre los 6-12 meses. Esto tiene sus pros y sus contras: por un lado, existe una mayor circulación de los inquilinos, por lo que se puede lograr que más ciudadanos con esta necesidad social hagan uso del recurso. Sin embargo, esta duración puede ser insuficiente en algunos casos más específicos. Si bien es cierto que cada duración será influida por el proceso en el que se encuentre el inquilino, ya que no será el mismo tiempo, por ejemplo, para migrantes solicitantes de refugio que para mujeres víctimas de violencia de género o para parados de larga duración.

Se ve necesario explicar los diferentes niveles de competencias en materia de vivienda que existen en España. En concreto, como indica la Plataforma por una Vivienda Digna (2011) son tres: Estado, Comunidades Autónomas y Entidades Locales. Las entidades sociales serían las encargadas de promover las actividades y prestar los servicios públicos que contribuyan a satisfacer las

necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal. Asimismo, de la evaluación y de la información de las situaciones de necesidad social de personas en situación de exclusión social.

Siguiendo a Informante 2 las relaciones que tiene Zaragoza Vivienda con las diferentes entidades sociales son a base de convenios de colaboraciones:

*«Les ofrecemos cesión de viviendas en régimen de alquiler o incluso contratos de arrendamiento con locales de ZV y tenemos convenios asociados a esos contratos de arrendamiento».*

Estos convenios activos desde el 2009, cuentan con la colaboración de doce entidades sociales cuya finalidad es proporcionar atenciones especializadas a los inquilinos de las viviendas de alquiler social, o bien, o directamente asesorando a Zaragoza Vivienda, todo ello dependiendo del tema que trabaje cada entidad.

A partir de los datos obtenidos de las entidades sociales se puede observar que no todas intervienen con una misma población, cada una tienen perfiles de inquilinos diferentes. Para poder llegar a realizar una correcta intervención junto con los inquilinos en régimen de alquiler social, es necesario adaptar un tipo de recurso habitacional a esta población. Es por ello que se han creado distintos tipos de recursos para poder responder adecuadamente a las necesidades sociales de cada grupo. Como manifiestan las entidades sociales, se puede observar de mayor a menor medida los siguientes tipos de recurso: cinco pisos tutelados, tres alquileres sociales, dos centros de corta estancia, pisos para familias monomarentales, centros de acogidas para personas migrantes, alojamiento temporal para personas migrantes y un piso supervisado. Todo esto hace que se pueda llevar a cabo una mayor especialización en los inquilinos y poder llegar a responder la necesidad que están demandando.

Siguiendo a Redacción (2021) el alquiler temporal se define como cualquier arrendamiento cuyo destino principal no es la satisfacción de la necesidad permanente de vivienda. La diferencia entre el alquiler temporal y permanente reside en el nivel de protección del inquilino, dado que la Ley de Arrendamientos Urbanos da mayor protección cuando se refiere al alquiler de una vivienda permanente que a la de alquiler temporal o por temporadas. Tal y como indica el Informante 2 el tipo de viviendas que las entidades sociales disponen son de estancia temporal:

*«Las entidades, si hicieran esa cesión de vivienda habitual, permanente y definitiva, no tendría sentido que fueran ellos los titulares, tendría que serlo la propia familia».*

Asimismo, puede que los inquilinos de la vivienda social se encuentren en un proceso de intervención para poder llevar a cabo una mayor cobertura de sus necesidades sociales. Es necesaria una integración social que mejore su bienestar y, como indica el Informante 1, esto no siempre se consigue con promociones completas de estas viviendas:

*«Tenemos que conseguir que esas viviendas estén extendidas por todo el municipio que no se conviertan en promociones completas, en comunidades de propietarios porque ahí estamos generando a lo mejor determinados problemas y conflictos que no nos convienen».*

Por lo tanto, el alquiler social debe de ser un recurso que participe de la intervención de sus inquilinos para transformar la situación que origina sus problemáticas, y no un recurso de carácter finalista que se mantengan estático a lo largo del tiempo.

A continuación, se exponen los datos de este análisis en la siguiente tabla comparativa:

Tabla 2. Relación entre entidades, volumen del parque de vivienda según propiedad y características del recurso

Entidad	Volumen del parque de vivienda según propiedad				Características del recurso				
	Pública	Privada	Total	Barrios	Forma de acceso	Naturaleza	Durabilidad	Efectividad	Tipo de recurso
1ª vía Acompañamiento Terapéutico	7	2	9	-Casco Antiguo -Torero <del>-Actur</del> -Delicias	Derivación por la comisión del sector Salud Mental	Copago según renta, con un máximo de 510,49€	Según el Plan de Rehabilitación	Según lista de espera	Pisos tutelados
ACCEM	6	8	14	<del>-Actur</del> -San José -Distrito Centro	Plaza asignada desde el Gobierno de Aragón o el Ministerio de Inclusión	Gratuita	6-12 meses	<6 meses	-Centro de corta estancia -Pisos tutelados
AMASOL	0	1	1	<del>-Actur</del>	-Directa -Derivación a través de informe social de la trabajadora social	Gratuita	6-12 meses	-Inmediata -Según vacantes y duración del proceso de valoración de acceso	Vivienda de acogida para familias monoparentales en situación de vulnerabilidad
Cáritas Diocesana de Zaragoza	3	3	6	<del>-Actur</del> -Arrabal -San Pablo -La Magdalena -Universidad	Derivación a través de un informe social de la trabajadora social o por parte del Proyecto de Acompañamiento de Cáritas	Según recurso	-Dos recursos finalistas -Cuatro recursos según proceso de intervención	Según vacantes y lista de espera	-Alquiler social -Pisos tutelados
Cáritas Diocesana de Teruel y Albarracín	1	5	6	-Barrio del Arrabal -Barrio del Centro	-Directa -Derivación a través de informe social de la entidad o Administración	-Gratuita -Pago de un 10% de los ingresos, si los tiene	En función del proceso de inserción del usuario	Según recursos disponibles	Pisos tutelados

CEPAIM	0	8	8	8	Derivación a través del Ministerio de Inclusión	Gratuita	Según se produzca la resolución de protección internacional	Inmediata	Centro de personas migrantes. Personas solicitantes o beneficiarias de Protección Internacional
<b>Cruz Roja española en Huesca</b>	0	4	4	4	Derivación a través del Ministerio de Interior	Gratuita	Según la resolución de la solicitud de Protección Internacional	Inmediata	Centro de personas migrantes. Personas solicitantes o beneficiarias de Protección Internacional
<b>FAIM</b>	4	0	4	4	Derivación por el programa de transición a la vida independiente (IASS)	Gratuita	6-12 meses	1-3 semanas tras la recepción de la solicitud de ingreso.	Pisos tutelados
<b>FSC</b>					-Directa -Derivación a través de un informe de vulnerabilidad	Gratuita, aunque se hacen cargo de los gastos de suministros	6-12 meses		
<b>Fundación DFA</b>	0	12	12	12	-Directa -Derivación	Pago en función de las dimensiones de la vivienda	No hay límite establecido	Lista de espera de más de un año	
<b>Fundación La Caridad</b>			5	5	Derivación de usuarios del C. D. Encuentro	Pago <100€	Según proceso individualizado y objetivos	<6 meses	Pisos supervisados
<b>Fundación San Ezequiel Moreno</b>					Cesión	Gratuita	6-12 meses		Alojamiento temporal tutorizado para personas migrantes en

											itinerarios de inserción laboral
Parroquia Ntra. Sra. Del Carmen	4	21	25	-San Pablo -San José -Picarral -Parque Goya	Derivación por entidades tanto públicas como privadas	Gratuita	3-12 meses	Según disponibilidad de vivienda	Alquiler social para familias monoparentales y familias vulnerables		
SERCADE-Centro Social San Antonio	2	5	7	-Torero -Las Fuentes -Arrabal -Actur	Derivación, a través del CMSS	-Gratuita -Pago, dependiendo de los ingresos, con un máximo de 300€	3-12 meses		Centro de corta estancia		
YMCA	3	0	3	-Actur -Arrabal -Valdespartera	-Directa -Derivación	Gratuita	2 años con opción a prórroga de 6 meses	Según vacantes	Vivienda social		

Elaboración: propia

Fuente: cuestionarios realizados durante la investigación

#### 5.4 Dificultades de acceso y exclusión social

En primer lugar, con respecto a las entidades públicas, se distinguen dos formas de acceso generales, aunque en el caso de Zaragoza Vivienda serán señaladas ciertas situaciones excepcionales. En cuanto a la forma de acceso a las viviendas consideradas de alquiler social de la DGA, se encuentra una sola opción, disponible para personas inmersas en un procedimiento judicial y con fecha de lanzamiento, además de otra serie de requisitos que posteriormente se plasmara.

*«Se accede únicamente vía convenio del Consejo General del Poder Judicial, Federación Aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias y Gobierno de Aragón, en virtud del cual, a través de un procedimiento judicial en el que una persona tiene fecha de lanzamiento de su vivienda, puede solicitar acogerse» (Informante 1).*

En cuanto a la forma de acceso de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, es conveniente diferencial la vía general, que consiste en una lista de solicitantes en la que cualquiera puede tratar de acceder y ser valorado, con otra vía especial, formada por una serie de programas diseñados para tratar circunstancias concretas de algunos colectivos, tanto en convenio con el Ayuntamiento como con entidades sociales. Como afirman los Informantes 2 y 3:

*«Tenemos una lista de solicitantes de vivienda de alquiler por la que accede, según la media de los últimos años, el 60% de los inquilinos» (Informante 2).*

*«Se tiene un sistema de acceso a través de SS. SS., también un sistema de acceso por realojos temporales por siniestros, también determinados colectivos que se priorizan desde la política municipal: programas específicos para jóvenes, para mujeres, etc.» (Informante 2).*

*«Un convenio que hace referencia al COVID-19 (...), un convenio con el área de igualdad (...), también con juventud de viviendas compartidas (...) y un protocolo de actuación con los centros municipales de SS. SS.» (Informante 3).*

En segundo lugar, en cuanto a los requisitos de acceso por parte de la red de vivienda en alquiler social de la DGA, como se ha mencionado anteriormente, es necesario *«acceder vía convenio, es decir, has de estar inmerso en un proceso judicial con fecha de lanzamiento y estar en situación de vulnerabilidad, que viene recogido en la Ley 10/2016, que consiste en criterios económicos y sociales, que se ponderan con situación de discapacidad, familia numerosa o monoparental, etc., y no tener ninguna vivienda en propiedad en el territorio nacional» (Informante 1).* En relación con los requisitos para solicitar una vivienda de alquiler social en la lista general de la Sociedad Municipal

Zaragoza Vivienda *«se tiene que estar empadronado en Zaragoza (...) debes tener necesidad de vivienda como marca la normativa aragonesa (...) y se piden unos ingresos mínimos y máximos»* (Informante 1).

En tercer lugar, atendiendo las dificultades de acceso manifestadas, tanto consecuencia de los requisitos exigidos como por otros factores, desde la DGA destacan la lista de espera, la situación geográfica de las viviendas que poseen y la utilización del recurso del alquiler social como fin; sin embargo, desde Zaragoza Vivienda, aun coincidiendo en que la lista de espera es un problema y en la falta de movilidad de los inquilinos, también destacan el cambio del modelo tradicional de familia. Se distinguen diferentes manifestaciones al respecto:

*«La lista de espera que, de hecho, la tenemos congelada porque como os digo se está accediendo únicamente cuando tienes fecha de lanzamiento»* (Informante 1).

*«Hay que configurar un alquiler social, alquiler asequible y vivienda libre como un continuo acompañado del Sistema Público de Servicios Sociales, solo así vamos a conseguir que las personas no se queden ancladas en el alquiler social»* (Informante 1).

*«La lista de espera será sobre 6.000 personas apuntadas»* (Informante 2).

*«El modelo de piso tipo nuestro es una habitación de matrimonio y dos dormitorios, cocina, salón, baño de 60-70 metros, y eso no se corresponde a las unidades de convivencia que va a haber de aquí al futuro»* (Informante 2).

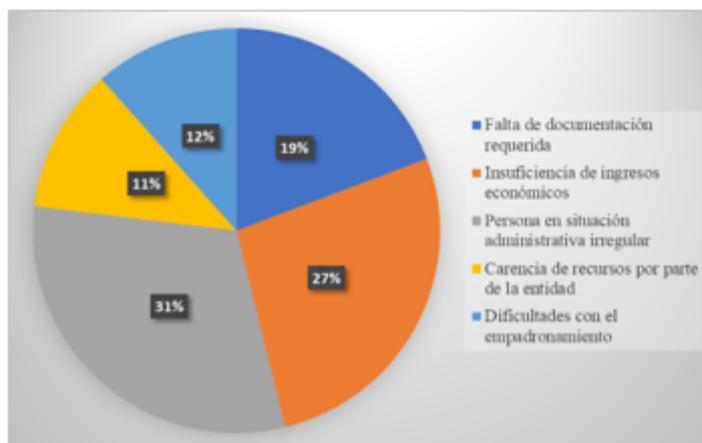
*«Cada vez más se nos instalan las familias para vivir toda la vida, y parte de los hijos (...) lo ideal sería que fuera un recurso donde las familias mejoras y pudieran irse»* (Informante 2).

Cabe destacar la coincidencia de estas manifestaciones con una considerable cantidad de autores consultados para la realización de la presente investigación. Las transformaciones demográficas tienen gran impacto en los perfiles afectados por la crisis residencial, especialmente el envejecimiento demográfico cambia el perfil del demandante de este tipo de vivienda, por lo que la oferta deberá adaptarse a futuras necesidades. Por otro lado, la exclusión residencial no es un problema únicamente de origen económico, por lo que la respuesta no puede ser únicamente recursista, debiendo analizar los casos en los que la necesidad de alojamiento debe complementarse con el apoyo en la resolución de otro tipo de necesidades sociales (Juan 2010, Cortés Alcalá et. al, 2008)

Con respecto a las entidades privadas, con el objetivo de analizar los resultados del cuarto apartado de los cuestionarios respondidos, se ha realizado una tabla comparativa (Ver Tabla 4)

No obstante, con el objetivo de sintetizar los aspectos más importantes para obtener un análisis más claro, cabe destacar las cinco dificultades sobre las que las entidades más se han pronunciado: la falta de documentación requerida a los usuarios, insuficiencia de ingresos económicos mínimos, la situación administrativa irregular de los potenciales inquilinos, carencia de recursos por parte de la entidad para atender toda la demanda y dificultades en el proceso de empadronamiento para poder acceder a los diversos recursos.

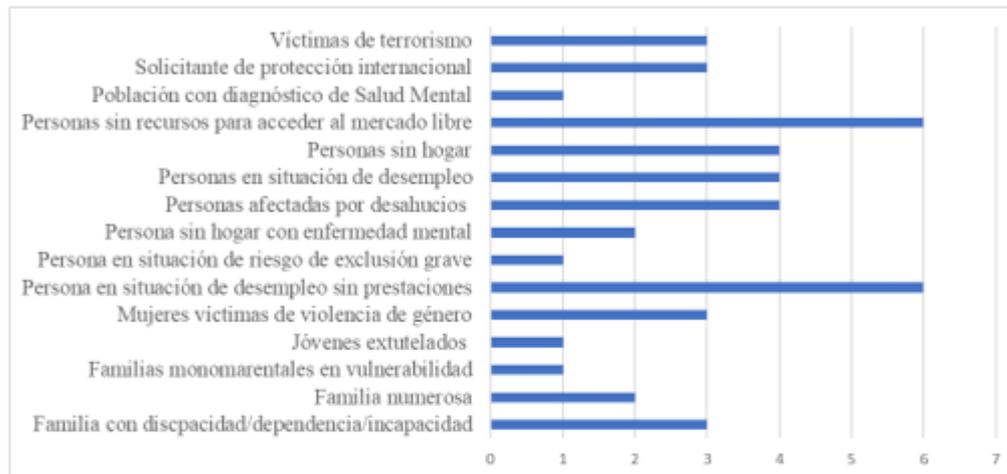
#### Ilustración 7. Dificultades percibidas durante el itinerario de acceso



Elaboración: propia

Fuente: cuestionarios realizados durante la investigación

Por otro lado, en cuanto a la población destinataria de los recursos de las diferentes entidades analizadas, resulta interesante observar una serie de perfiles de inquilino mayormente manifestados por las entidades: persona sin recursos para acceder a una vivienda en el mercado libre, persona en situación de desempleo sin prestaciones, persona sin hogar y persona afectada por un proceso de desahucio. En menor medida, también se ha observado considerablemente un perfil de potencial inquilino solicitante de protección internacional, víctima de terrorismo, mujer víctima de violencia de género y persona con discapacidad.

**Ilustración 8. Población destinataria de las entidades consultadas**

Elaboración: propia

Fuente: cuestionarios realizados durante la investigación

Tabla 3. Relación entre entidades y requisitos de acceso

Entidad	Requisitos de acceso						Dificultades percibidas durante el itinerario de acceso
	Documentación requerida	Lugar de empadronamiento	Ingresos anuales	Vivienda en propiedad	Población destinataria		
2ª Acompañamiento Terapéutico	-DNI, NIE o pasaporte -Solicitud de acceso rellena y sellada -Certificado de empadronamiento -Documentación sobre ingresos percibidos -Informe de derivación	Zaragoza	No se consideran	No	Diagnóstico de Salud Mental	-Falta de documentación requerida por parte de los usuarios -Insuficiencia de ingresos económicos	
ACCEM	-DNI, NIE o pasaporte -Solicitud de acceso rellena y sellada -Manifestación de voluntad de solicitar protección internacional	Zaragoza			Solicitante de protección internacional (Programa menores 17 Plus)	-Persona en situación administrativa irregular -Carencia de recursos por parte de la entidad	
AMASOL	-DNI, NIE o pasaporte -Solicitud de acceso rellena y sellada -Certificado de empadronamiento -Copia del libro de familia -Acreditación de la necesidad de vivienda -Documentación sobre ingresos percibidos -Documentación que acredite situación de <b>incompetencia</b> -Tarjeta de demandante de empleo	-Zaragoza -Huesca -Teruel	Debe disponer de ingresos mínimos para pagar gastos de higiene y alimentación de la unidad familiar	Privada	Familias <b>proporcionadas</b> en situación de vulnerabilidad socioeconómica	-Falta de documentación requerida por parte de los usuarios -Dificultades con el empadronamiento -Insuficiencia de ingresos económicos -Personas en situación administrativa irregular -Gran demanda y escasez de recursos públicos y privados	

<b>Cáritas Diocesana de Zaragoza</b>	-DNI, NIE o pasaporte -Solicitud de acceso rellenada y sellada -Documento de protección de datos -Según recurso: certificado de empadronamiento, informes médicos, grado de discapacidad, etc.	-Zaragoza -Huesca -Teruel	Excepto en los pisos de Zaragoza Vivienda, que requieran ingresos mínimos de 5100€ anuales, el resto van dirigidos a personas sin ingresos	No	-Personas sin recursos para acceder a una vivienda en el mercado libre -Persona sin hogar -Persona en situación de riesgo de exclusión grave	-Dificultades con el empadronamiento -Insuficiencia de ingresos económicos -Personas en situación administrativa irregular
<b>Cáritas Diocesana de Teruel y Albarracín</b>	-DNI, NIE o pasaporte -Certificado de empadronamiento -Copia del libro de familia -Documento sobre ingresos percibidos -Informe social de su trabajadora social de referencia	Teruel	Inferiores a 5100€		-Personas sin recursos para acceder a una vivienda en el mercado libre -Mujeres víctimas de violencia de género -Persona sin hogar -Persona en situación de desempleo que haya agotado prestaciones	-Insuficiencia de ingresos económicos -Personas en situación administrativa irregular -Carencia de recursos por parte de la entidad
<b>CEPAIM</b>				No responde	-Personas integrantes de los diferentes programas de protección internacional	
<b>Cruz Roja española en Huesca</b>	Asignación de plaza en el recurso por primera acogida	Huesca		No	Personas solicitantes o beneficiarias de protección internacional	
<b>FAIM</b>	Informe social de la entidad que realiza la derivación	Zaragoza	No se considera	No	-Personas sin recursos para acceder a una vivienda en el mercado libre	-Carencia de red de apoyo -Carencia de ingresos económicos

<b>FSG</b>	-DNI, NIE o pasaporte -Autonización para la consulta de datos de la unidad familiar -Copia del libro de familia -Justificación de la titularidad de bienes y derechos -Documentación sobre ingresos percibidos	Zaragoza	Entre 5.100 y 26.855,68 euros	No	-Jóvenes <b>extutelados</b> del programa de transición a la vida independiente (JASS) -Persona afectada por desahucios y/o sujeta a medidas de ejecución hipotecaria -Persona en situación de desempleo -Persona en situación de desempleo que haya agotado prestaciones	-Carencia de permiso de trabajo -Carencia de capacitación profesional -Insuficiencia de ingresos económicos -Personas en situación administrativa irregular
<b>Fundación DFA</b>	-DNI, NIE o pasaporte -Acreditación de la necesidad de vivienda -Documentación sobre ingresos percibidos		Entre 5.100 y 26.855,68€		Familia con discapacidad / dependencia / incapacidad permanente	Falta de documentación requerida por parte de los usuarios
<b>Fundación Caridad</b>	Desarrollo y firma de objetivos individualizados	Zaragoza	No se consideran	No	Persona sin hogar con enfermedad mental	-Falta de documentación requerida por parte de los usuarios -Dificultades con el empadronamiento -Insuficiencia de ingresos económicos -Personas en situación administrativa irregular -Falta de habilidades personales, domésticas, de la vida diaria, instrumentales, etc.

<p><b>Fundación San Ezequiel Moreno</b></p>	<p>Zaragoza</p>	<p>-DNI, NIE o pasaporte -Acreditación de la necesidad de vivienda</p>	<p>Según el caso, suele ser de entre 5100 y 26855,68 euros, aunque hay excepciones</p>	<p>-Persona afectada por desahucios y/o sujeta a medidas de ejecución hipotecaria -Persona en situación de desempleo -Persona en situación de desempleo que haya agotado prestaciones</p>	<p>Insuficiencia de ingresos económicos</p>
<p><b>Parroquia Ntra. Sra. Del Carmen</b></p>	<p>Zaragoza</p>	<p>-DNI, NIE o pasaporte -Solicitud de acceso rellena y sellada -Autorización para la consulta de datos de la unidad familiar -Certificado de empadronamiento -Copia del libro de familia -Acreditación de la necesidad de vivienda -Justificación de la titularidad de bienes y derechos -Documentación de ingresos percibidos -Informe derivación de la necesidad de vivienda social</p>	<p>Según el caso, suele ser de entre 5100 y 26855,68 euros, aunque hay excepciones</p>	<p>-Personas sin recursos para acceder a una vivienda en el mercado libre -Familias numerosas -Mujeres víctimas de violencia de género -Persona afectada por desahucios y/o sujeta a medidas de ejecución hipotecaria -Víctimas de terrorismo -Familia con discapacidad/dependencia/incapacidad -Persona sin hogar -Persona en situación de desempleo</p>	<p>-Falta de documentación requerida por parte de los usuarios -Personas en situación administrativa irregular</p>

<p><b>Centro Social San Antonio</b></p>	<p>DNI, NIE o pasaporte</p>	<p>-Zaragoza -Huesca -Teruel</p>	<p>No se consideran</p>	<p>No</p>	<p>-Persona en situación de desempleo que haya agotado prestaciones -Personas sin recursos para acceder a una vivienda en el mercado libre -Mujeres víctimas de violencia de género -Persona afectada por desahucios y/o sujeta a medidas de ejecución hipotecaria -Víctimas de terrorismo -Persona sin hogar -Persona en situación de desempleo que haya agotado prestaciones</p>	<p>Personas en situación administrativa irregular</p>
<p><b>YMCA</b></p>	<p>-DNI, NIE o pasaporte -Certificado de empadronamiento -Copia del libro de familia -Acreditación de la necesidad de vivienda -Documentación de ingresos percibidos</p>	<p>Zaragoza</p>		<p>No</p>	<p>-Personas sin recursos para acceder a una vivienda en el mercado libre -Familias numerosas -Mujeres víctimas de violencia de género -Persona afectada por desahucios y/o sujeta a medidas de ejecución hipotecaria -Víctimas de terrorismo -Familia con discapacidad/dependencia/incapacidad -Persona sin hogar</p>	<p>Demanda elevada para las vacantes existentes</p>



## **6. Conclusiones, propuestas de mejora y problemas de investigación**

En este último apartado se comenzará evaluando el cumplimiento de los objetivos planteados al principio de la memoria. En segundo lugar, se plasmarán diversas propuestas para conseguir un parque de vivienda público más grande, de mayor calidad y más accesible para las personas que lo requiere. Por último, se reflejarán las dificultades percibidas a lo largo de la investigación,

El objetivo general planteado en esta investigación se ha cumplido parcialmente, ya que con la investigación realizada se ha podido establecer y realizar un análisis considerando buena parte de los recursos habitacionales disponibles en Aragón, diferenciando los gestionados por la Administración y por las entidades sociales. No obstante, es necesario reconocer que, debido a ciertas dificultades de comunicación con las Diputaciones Provinciales, ayuntamientos y entidades sociales de Huesca y Teruel, la investigación se ha centrado en la capital aragonesa. Por todo ello, se puede concluir que el este objetivo no se ha cumplido totalmente, pero sí que se ha recolectado toda la información posible y se ha analizado, obteniendo una muestra considerable.

En cuanto a los objetivos específicos, el primero consiste en conocer la cantidad de recursos habitacionales gestionados por entidades privadas destinados al alquiler social. Este no se ha podido cumplir en su totalidad, como hemos comentado, debido a una serie de dificultades que se han producido durante la investigación en materia de comunicación con las entidades e instituciones. Asimismo, se ha percibido una considerable confusión del concepto de alquiler social por parte de todas las entidades participantes en los cuestionarios, así como por parte de los informantes.

Estos problemas de comunicación también han causado problemas a la hora de determinar los requisitos de acceso de los recursos habitacionales de las entidades. Sin embargo, este objetivo se ha podido cumplir en mayor medida que el anterior, ya que se percibe más participación de las entidades colaboradoras para transmitir los requisitos de acceso que la cuantía de recursos disponibles.

Por último, con respecto al tercer objetivo específico, que consiste en reflexionar acerca de las dificultades de acceso percibidas, se considera que se ha cumplido a través del análisis que se ha realizado durante el análisis de los resultados. Entre las dificultades analizadas anteriormente, se pueden destacar cinco: carencia de documentación exigida, situación de irregularidad administrativa, carencia de recursos habitacionales, insuficientes ingresos para hacer frente al alquiler, y dificultades de empadronamiento. Cabe señalar que, tres de estos problemas (carencia de documentación exigida, insuficientes ingresos, y dificultades de empadronamiento) están vinculados con la situación de irregularidad administrativa. Esta situación dificulta e imposibilita el poder tener acceso a los diferentes recursos y prestaciones de los que se ha hablado durante la investigación.

Una de las conclusiones generales extraída tras la realización de la investigación se puede sintetizar en que desde el sector público -DGA y Zaragoza Vivienda- se percibe una nula rotación en el uso de las viviendas de alquiler social, lo que estanca el recurso y paraliza las listas de espera, haciendo que no se atienda adecuadamente a la demanda existente. Además, al darse esta situación, el recurso de vivienda social pierde en cierta parte ese carácter de adaptación y de operatividad, si se entiende que es un recurso que debería ser utilizado como puente de capacitación de los inquilinos para poder acceder a un alquiler en el mercado libre de vivienda.

Por otro lado, otra deducción que se ha obtenido es que la cuantía de vivienda pública es insuficiente para la demanda de la población. Esta insuficiente oferta se refiere tanto a las que son titularidad pública de la administración de Aragón como las que son propiedad de las entidades sociales. Además, teniendo en cuenta el reparto territorial de la población en Aragón y la despoblación de las zonas rurales, esta escasez de recursos repercute también sobre estos ya que, aunque la demanda sea menor en esos territorios, la necesidad sí existe y es más difícil de atender.

Un gran problema para poder actuar sobre el alquiler social, percibido por las manifestaciones de las diversas entidades y de los informantes del ámbito público, es que no termina de quedar claro qué abarca dicho concepto, confundiendo alquiler social, alquiler asequible, recurso habitacional, vivienda pública, etc. Es necesaria una redefinición tanto de los términos como de las intervenciones sociales que se deben realizar con los diferentes recursos.

Entendiendo la vivienda como un recurso que, aun no estando protegido como derechos inherentes de las personas, sí que se entiende que es un aspecto mínimo para la correcta integración de las personas en la sociedad, se observan dos perspectivas de actuación diferentes desde los organismos públicos y las entidades privadas del Tercer Sector. Desde la DGA y Zaragoza Vivienda se ofrece un recurso de vivienda estable para los inquilinos, pudiendo mantenerse en los domicilios siete años con opción a prórroga, mientras que, desde el Tercer Sector, se encuentra la vivienda como un recurso destinado a un mayor público con carácter temporal, pues la entidad que ofrece una mayor temporalidad en su recurso es de dos años, siendo tendencia más frecuente de entre seis y doce meses.

Se ha de reflejar además la poca conciencia social que existe entre la población española y, en concreto, la aragonesa en materia de alquiler social y asequible, pues se comprueba que los inquilinos de viviendas sociales pueden llegar a ser estigmatizados, dificultando tanto su correcta estancia en los domicilios como el desarrollo de este tipo de recursos.

También, se ha comprobado la carencia de un marco regulador estatal en materia de vivienda, pudiendo quedar en manos del mercado libre y de la especulación. Actualmente, se está trabajando por la Ley de vivienda estatal que puede suponer un punto de inflexión, aportando algo de estabilidad al intermitente desarrollo de este tipo de recursos.

Por último, se ha de ver la relevancia que tienen los técnicos del trabajo social en este tipo de recursos, ya que han de ser estas profesionales las que se encarguen de los diagnósticos y del seguimiento de las personas solicitantes de los recursos en materia de vivienda. La perspectiva holística, integradora y multidimensional es un valor añadido que tiene la disciplina de Trabajo Social.

En cuanto a las propuestas de mejora, se considera interesante enumerar las principales reflexiones del grupo de trabajo al respecto:

1. Ante la inexistencia de una política pública que afronte el problema de forma estructural, se necesita un pacto de Estado de todos los grupos políticos a través de un plan estratégico de la mano de Europa a 30 años vista.
2. Frente a las dificultades de acceso de las personas solicitantes de este tipo de recursos se debe: bien modificarse para lograr una cobertura universal o facilitar la obtención de los documentos exigidos para los mismos
3. Aumentar el parque de vivienda para hacer frente a la escasez de viviendas de alquiler social. Esto se podría lograr o con la construcción de más viviendas destinadas al alquiler social o con la sensibilización de la población para que cedan viviendas a la Administración durante largo tiempo sin perder su titularidad
4. Hacer una reconstrucción del propio concepto de alquiler social, distinguiéndolo del alquiler asequible que se ha mencionado anteriormente, y así recupere su función social como recurso vinculado a los Servicios Sociales
5. La concesión de una prestación como es una vivienda social debe ser de acuerdo con criterios técnicos, mediante una intervención integral planteada por una trabajadora social tanto desde las instituciones como desde las entidades sociales.
6. Establecer un marco común de actuación a través del cual se considere la vivienda como parte del itinerario de integración y no como un recurso de carácter asistencial.

Durante la investigación se han encontrado diversas dificultades. El principal obstáculo percibido durante la investigación ha sido la así escasa respuesta por parte de las entidades a los cuestionarios transmitidos, tanto de manera individual como a través de la Red aragonesa de Entidades Sociales. Además, dentro del grupo de los que sí respondieron se pudo notar cierta confusión a la hora de cumplimentar determinados apartados, especialmente el volumen del parque de vivienda, el tipo de recurso y el tiempo transcurrido entre la solicitud de acceso y la entrada de la persona en el recurso. Se considera que con una elaboración más clara y con otra estrategia de acercamiento a las entidades, se hubiera podido obtener un nivel de respuesta más positivo.

Por otro lado, se ha percibido cierta inaccesibilidad por parte de las instituciones para obtener información. En concreto, por parte tanto de las Diputaciones Provinciales como de los Ayuntamientos de Huesca y Teruel.

Por último, las restricciones y medidas sanitarias en relación con la infección de COVID-19 han dificultado las actividades del propio equipo a la hora de realizar reuniones para trabajar de forma conjunta. Por ello, las reuniones han tenido que desarrollarse de manera telemática, a excepción de determinadas tutorías. Del mismo modo, se ve necesario agradecer la predisposición de las personas entrevistadas ya que, a pesar de ciertas recomendaciones sanitarias, han accedido reunirse de manera presencial, obteniendo la investigación un mejor resultado.

## 7. Bibliografía

- Aguerri, P. (2005). La vivienda y estado de bienestar en Europa. *Acciones e investigaciones sociales*, 21, 59-76.
- Álvarez, M. (2020). El confinamiento de niñas y niños en España en 2020 por la crisis. *Revista de Educación Social*, 457-461.
- Alves, P., & Urtasun, A. (2019). Evolución reciente el mercado de la vivienda en España. Banco de España Eurosistema: Boletín Económico 2/2019.
- Angulo, J.; Ámez, J. & Palacios, A. (2009). "Política de vivienda y urbanismo", *Ciudad y Territorio, estudios territoriales*, XLI, 505 –507
- Aquín, N. (1996). La relación sujeto-objeto en Trabajo Social: una resignificación posible. La especificidad del Trabajo Social y la formación profesional. Espacio: Buenos Aires.
- Ayuntamiento de Zaragoza (2018). Plan Integral para las personas sin hogar en Zaragoza. [Archivo PDF]  
<https://bit.ly/2NyPL8M>
- BOA (2007). Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, de reforma del Estatuto de Autonomía de Aragón. Boletín Oficial de Aragón N.º 47.
- Consejo General del Trabajo Social. (2020). Consulta pública previa a la redacción del anteproyecto de Ley estatal por el derecho a la vivienda, aportaciones desde el consejo general del Trabajo Social. Madrid.
- Corbetta, P. (2003). *Investigación cuantitativa e investigación cualitativa*. McGraw-Hill
- García Manrique, R. (2016). Los derechos sociales: un panorama general. *Revista de Treball Social*, 207, 9-20.
- Hernández, M. (coord.) (2013). Vivienda y exclusión residencial. Universidad de Murica.
- Hernández, R.; Fernández, C.; Baptista, M. (2003). *Metodología de la investigación*. McGraw-Hill.
- Justicia de Aragón. (2020). *Informe Anual del Justicia 2020*. Zaragoza.
- Marbán, V; Rodríguez, G (2006). Estado de Bienestar y Tercer sector social en España. El estado de la investigación social. *Revista de Economía pública, social y cooperativa*, 56, 117-139.

Parejo, L.; Fernández, G. (2007): *Comentarios a la ley del suelo*. Madrid, Iustel.

Pérez, D. (2008). *La prestación de alojamiento como instrumento para la intervención social en el marco del sistema de servicios sociales*. En *Trabajo Social y vivienda*(pp.41-56). Madrid: Colegio Oficial de diplomados en Trabajo Social y asistentes sociales de Madrid.

Rodríguez, J. (2016). Las viviendas que pudieron hundir la economía española. La caída del mercado de vivienda y sus consecuencias. *Cuadernos de Relaciones Laborales*, 71-99

Rodríguez, R. (2009). *La política de vivienda en España en el contexto europeo. Deudas y retos*. Boletín CF+S.

Sánchez, P. A. (2005). *La vivienda y estado de bienestar en Europa. Acciones e investigaciones sociales*, 21, 59-76.

Stzompka, P. (1993). *Sociología del cambio social*. Alianza Editorial.

Toset, E. M. (2012). La política de vivienda en Europa. Consideraciones desde la perspectiva de los Servicios Sociales de interés general. *Cuadernos de Trabajo Social*, (25)2, 451-459. Obtenido de:  
<https://bit.ly/3yQBXJt>

Vinuesa, J.; De la Riba, J. & Palacios A. (2009). *Política de vivienda y urbanismo. Ciudad y territorio, Estudios Territoriales*. XLI, p. 507

## 8. Webgrafía

Ábalos, J.L. (18 de septiembre de 2018). Hacia un Pacto de Estado por el derecho a la vivienda digna. *El País*. Obtenido de:

[https://elpais.com/economia/2018/09/18/actualidad/1537299785\\_320470.html](https://elpais.com/economia/2018/09/18/actualidad/1537299785_320470.html)

Asamblea General de las Naciones Unidas. (1948, 10 de diciembre). Resolución 217 A (III). *Declaración Universal de los Derechos Humanos*. Obtenido de:

<https://bit.ly/3kdrTDy>

ATTAC (16 enero, 2013). Decálogo por una vivienda digna. Obtenido de:

<http://www.trasversales.net/decvivienda.pdf>

Ayuntamiento de Zaragoza (2018). *Plan Integral para las personas sin hogar en Zaragoza*.

Obtenido de:

<https://bit.ly/2NyPL8M>

Ayuntamiento de Zaragoza. (2019). *Balance de las políticas municipales de vivienda*.

Obtenido de: <https://spartakusbund.net/wp-content/uploads/2019/01/documento-balance-vivienda.pdf>

Barómetro Social. (16 de 03 de 2021). *Barómetro social de España, Vivienda*. Obtenido de:

<https://barometrosocial.es/vivienda>

Burriel, E. (2008) La “década prodigiosa” del urbanismo español (1997-2006). *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 270(12). Obtenido de:

<http://www.ub.edu/geocrit/-xcol/383.htm>

Código de la Vivienda de Aragón, Boletín Oficial del Estado, 188, de 9 de octubre de 2020.

Obtenido de:

[https://www.boe.es/biblioteca\\_juridica/codigos/codigo.php?id=188&modo=2&nota=1](https://www.boe.es/biblioteca_juridica/codigos/codigo.php?id=188&modo=2&nota=1)

Colectivo IOÉ (2018). *Derecho a la vivienda y negocio inmobiliario: 1,7 millones de desahucios* [Archivo PDF]. Obtenido de:

<https://www.colectivoioe.org/uploads/da07a65d5ca8019aff0986e2ca906f85eeb50ee1.pdf>

Congreso de los Diputados. (22 de marzo de 2021), Constitución Española. Sinopsis artículo 47. Obtenido de:

<https://app.congreso.es/consti/constitucion/indice/sinopsis/sinopsis.jsp?art=47&tipo=2>

Constitución Española. (1978). *Boletín Oficial del Estado*, 311, de 29 de diciembre de 1978.

Obtenido de:

<https://bit.ly/3kfnfEU>

Cortés Alcalá, L.; Antón Alonso, F.; Martínez López, C. & Navarrete Ruiz, J. (2008). Lecciones y enseñanzas de la intervención pública sobre la exclusión residencial. En [Gallardo Pérez, G.](#); [Sánchez Hernández, A.](#) y [Gutiérrez Sanz, E.](#) (Coords.) *Trabajo Social y Vivienda*. Trabajo Social hoy, 27-40. Obtenido de: <https://bit.ly/3eZIECc>

[Daher, A.](#) (2013). El sector inmobiliario y las crisis económicas. *EURE (Santiago)*, 39(118), 47-76. Obtenido de: <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612013000300003>

Díaz Parra, I. (2013). Acción social en la postmodernidad: Ocupación y movimiento por la vivienda en Sevilla. *Dialnet*, 12. Obtenido de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4772221>

[Epdata](#) (2021, 7 de junio). *Desahucios, estadísticas, datos y gráficos*. Obtenido de: <https://bit.ly/3zhxVtK>

Gobierno de Aragón. (11 de abril de 2021) Dirección General de Vivienda y Rehabilitación. Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social en Aragón. Obtenido de: <https://www.aragon.es/-/aportacion-viviendas-bolsa-social>

Guillén, N. A. (2014). El Plan de Vivienda 2013-2016: el renacer de la vivienda de alquiler en España. *Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales*, 46(182), 591-606. Obtenido de: <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/76357>

INE (2013). Censo de Población y Viviendas 2011. Obtenido de: <https://www.ine.es/prensa/np775.pdf>

INE. (2019). Tasa de riesgo de pobreza a nivel nacional. Recuperado el 27 de abril de 2021, de INE. Obtenido de: <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=9963>

[Inurriate, A.](#) (2007). *Mercado de vivienda en alquiler en España: más vivienda social y más mercado profesional*. Obtenido de: [https://www.fundacionalternativas.org/public/storage/laboratorio\\_documentos\\_archivos/xmlimport-I11EmQ.pdf](https://www.fundacionalternativas.org/public/storage/laboratorio_documentos_archivos/xmlimport-I11EmQ.pdf)

Juan, E. M. (2010). Aportaciones del Trabajo Social al análisis de la dimensión territorial en los procesos de exclusión. Una aproximación al ejercicio profesional en el ámbito residencial. *Cuadernos de Trabajo Social*, 23, 125-144. Obtenido de:

<https://bit.ly/3w3JCBY>

Leal Maldonado, J. & Martínez del Olmo, A. (2017). Tendencias recientes de la política de vivienda en España. *Cuadernos de Relaciones Laborales*, 35(1), 15-41. Obtenido de:

<https://bit.ly/34uHbgd>

Leal Maldonado, J. (1979). Vivienda y sociedad. El análisis sociológico del problema de la vivienda. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 8, 89-102. Obtenido de:

<https://bit.ly/3uKGJoR>

Leal Maldonado, J. (2017). La vivienda imposible. *Cuadernos de Relaciones Laborales*, 35(1), 11-14. Obtenido de:

<https://bit.ly/3fVdaLG>

Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana (2020). *Observatorio de Vivienda y suelo. Boletín especial Vivienda Social 2020*. [Archivo PDF] Obtenido de:

<https://apps.fomento.gob.es/CVP/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=BAW072>

Monereo, M. (2017, 6 de diciembre). Los derechos sociales en la Constitución de 1978. *El viejo topo*. Obtenido de:

<https://bit.ly/3kgIztH>

Nasarre Aznar, S. (2017). Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España. *Cuadernos de Relaciones Laborales*, 35(1), 43-69.

<https://doi.org/10.5209/CRLA.54983>

Observatorio DESC y Plataforma de Afectados por la Hipoteca (2013). *Emergencia habitacional en el Estado Español. La crisis de las ejecuciones hipotecarias y los desalojos desde una perspectiva de derechos humanos* [Archivo PDF] Obtenido de:

<https://bit.ly/3953k7h>

PAH BCN. (2012, 25 junio). PAH Barcelona. Obtenido de:

<https://pahbarcelona.org/ca/pah-bcn/>

Pareja-Eastaway, M., & Sánchez-Martínez, M. T. (2011). El alquiler: una asignatura pendiente de la Política de Vivienda en España. *Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales* 43(167), 53-70.

<https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/76034>

Plataforma por una Vivienda Digna (2011). *Guía de denuncia por una Vivienda Digna*. Obtenido de:

<http://www.viviendadigna.org/>

Público. (2021, marzo 14). Más de 16.000 familias se quedan sin casa en el primer año de pandemia pese a las moratorias. *Público*. Obtenido de:

<https://www.publico.es/economia/16000-familias-quedan-casa-primer-ano-pandemia-pese-moratorias.html>

Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en el Estado Español. Informe de Posición sobre Vivienda 2020. Obtenido de:

[https://www.eapn.es/ARCHIVO/documentos/documentos/1588750014\\_informe-vivienda.pdf](https://www.eapn.es/ARCHIVO/documentos/documentos/1588750014_informe-vivienda.pdf)

Redacción, D. (2021, 28 enero). Diferencias entre alquiler temporal y alquiler permanente. *Oi Realtor news*. Obtenido de:

[https://www.oirealtor.com/noticias-inmobiliarias/diferencias-entre-alquiler-temporal-y-alquiler-permanente/#Definicion\\_de\\_alquiler\\_permanente\\_de\\_vivienda](https://www.oirealtor.com/noticias-inmobiliarias/diferencias-entre-alquiler-temporal-y-alquiler-permanente/#Definicion_de_alquiler_permanente_de_vivienda)

Zaragoza Vivienda. (16 de marzo de 2021). Gestión Social. Promoción de Viviendas. Obtenido de:

[https://www.zaragozavivienda.es/M05\\_PROMOCION-DE-VIVIENDA/#gsc.tab=0](https://www.zaragozavivienda.es/M05_PROMOCION-DE-VIVIENDA/#gsc.tab=0)

## 9. Anexos

### 9.1. Tabla de informantes

	<b>Institución/ Organización</b>	<b>Cargo</b>	<b>Temas tratados</b>
<b>Informante 1</b>	Diputación General de Aragón	Directora General de Vivienda y Rehabilitación	-Clarificación de términos: alquiler social, alquiler asequible y VPO -Información acerca de los convenios estatales, autonómicos y municipales -Cantidad de recursos habitacionales gestionados, tipología, y requisitos de acceso.
<b>Informante 2</b>	Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda	Jefa del Area de Gestión Social y Alquileres	-Ámbitos de actuación de la S.M.Z.V. -Parque de vivienda municipal -Convenios de actuación de la entidad -Requisitos de acceso a los recursos habitacionales -Papel del Trabajo Social en la actuación de la Sociedad Municipal
<b>Informante 3</b>	Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda	Trabajadora Social	-Ámbitos de actuación de la S.M.Z.V. -Parque de vivienda municipal -Convenios de actuación de la entidad -Requisitos de acceso a los recursos habitacionales -Papel del Trabajo Social en la actuación de la Sociedad Municipal
<b>Informante 4</b>	Plataforma del Tercer Sector Fundación Rey Ardid	Presidente Vocal de la Junta Directiva	-Labor en el ámbito de vivienda social en la Fundación Rey Ardid -Papel de la Plataforma del Tercer Sector en la promoción de la vivienda social

## 11.2 Modelo de cuestionario

### Cuestionario sobre los habitacionales en Aragón

#### 1. Datos de la entidad

<b>Nombre de la entidad</b>	
_____	
<b>Trabajador/a de referencia</b>	
_____	
<b>Dirección</b>	<b>Código postal</b>
_____	_____
<b>Teléfono de contacto</b>	<b>Horario de atención</b>
_____	_____
<b>Correo electrónico de contacto</b>	
_____	

#### 2. Volumen del parque de vivienda

A)

Gestión	Propiedad		Total (Nº)
	Pública	Privada	
Privada			

B) Especificar barrios en los que se encuentran ubicadas las viviendas

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

#### 3. Características del recurso

A) Forma de acceso

Directa <input type="checkbox"/>	A.1) En caso de derivación, especificar
Derivación <input type="checkbox"/>	
Otras <input type="checkbox"/>	
Si es otra, especifique _____	

B) Naturaleza

Gratuita <input type="checkbox"/>	B.1) En caso de ser de pago: ¿qué cuantía deben pagar los usuarios mensualmente?
Pago <input type="checkbox"/>	
Otra <input type="checkbox"/>	
En caso de ser otra, especifique _____	

<100€

<300€

Otra

En caso de ser otra, especifique \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

<b>C) Durabilidad</b>	
<3 meses	<input type="checkbox"/>
3-6 meses	<input type="checkbox"/>
6-12 meses	<input type="checkbox"/>
Otra	<input type="checkbox"/>
En caso de ser otra, especifique _____	
_____	
_____	
<b>D) Tiempo transcurrido entre la solicitud de acceso y la adjudicación</b>	
Inmediata	<input type="checkbox"/>
<6 meses	<input type="checkbox"/>
6-12 meses	<input type="checkbox"/>
Otra	<input type="checkbox"/>
En caso de ser otra, especifique _____	
_____	
_____	
<b>E) Tipo de recursos</b>	
Alquiler social	<input type="checkbox"/>
Estancia de emergencia	<input type="checkbox"/>
Centro de personas migrantes	<input type="checkbox"/>
Centro de corta estancia	<input type="checkbox"/>
Centro de larga estancia	<input type="checkbox"/>
Pisos tutelados	<input type="checkbox"/>
Otros	<input type="checkbox"/>
En caso de ser otros, especifique _____	
_____	
_____	
_____	
<b>4. Requisitos de acceso</b>	
<b>A) Documentación requerida</b>	
DNI, NIE o pasaporte	<input type="checkbox"/>
Solicitud de acceso rellena y sellada	<input type="checkbox"/>
Autorización para la consulta de datos de la unidad familiar	<input type="checkbox"/>
Certificado de empadronamiento	<input type="checkbox"/>
Copia del libro de familia	<input type="checkbox"/>
Acreditación de la necesidad de vivienda	<input type="checkbox"/>
Justificación de la titularidad de bienes y derechos	<input type="checkbox"/>
Documentación sobre ingresos percibidos	<input type="checkbox"/>
Otra	<input type="checkbox"/>
En caso de existir otros, especifique _____	
_____	
_____	
_____	

**B) Lugar de empadronamiento**Zaragoza Huesca Teruel **C) Ingresos anuales**Inferiores a 5.100€ Entre 5.100€ y 26.855,68€ Otros En caso de ser otra, especifique \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_**D) Vivienda en propiedad, con independencia del título o porcentaje sobre la misma**Sí No **E) Población destinataria del recurso habitacional**Personas sin recursos para acceder a una vivienda en el mercado libre Familias numerosas Mujeres víctimas de violencia de género Persona afectada por desahucios y/o sujeta a medidas de ejecución hipotecaria Víctima de terrorismo Familia con discapacidad / dependencia/ incapacidad permanente Persona sin hogar Persona en situación de desempleo Persona en situación de desempleo que haya agotado prestaciones Otra En caso de ser otra, especifique \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_**F) Dificultades percibidas durante el itinerario de acceso**Falta de documentación requerida por parte de los usuarios Dificultades con el empadronamiento Insuficiencia de ingresos económicos Personas en situación administrativa irregular Carencia de información y/o publicidad del recurso Carencia de recursos por parte de la entidad Falta de cumplimiento Otras En caso de existir otras, especifique \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**5. Observaciones**

**A) Si considera relevante aportar alguna información sobre su recurso que no ha sido solicitada:**

Lined area for providing additional information about the appeal.

**B) Si considera útil aportar alguna sugerencia de mejora sobre el cuestionario:**

Lined area for providing suggestions for improvement of the questionnaire.



CORTES DE ARAGÓN - Palacio de la Aljafería - 50071 Zaragoza  
[www.cortesaragon.es](http://www.cortesaragon.es)  
Edición electrónica: Cortes de Aragón - Servicio de Publicaciones  
Depósito Legal: Z-334-1989 - ISSN: 1137-9219

