



León, 2 de octubre de 2012

Excmo. Ayuntamiento de Salamanca
Ilmo. Sr. Alcalde
Plaza Mayor, 1
SALAMANCA - 37002 (SALAMANCA)

Asunto: Información sobre viviendas accesibles

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **20120996**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, en la queja presentada en esta Institución y que dio lugar al presente expediente se aludía a la situación de una familia que precisaba de una vivienda en alquiler en esa ciudad que reuniese las oportunas condiciones de accesibilidad.

Al parecer, según resultaba de la reclamación, las dificultades para encontrar una vivienda que reúna dichas condiciones son enormes dado que las inmobiliarias no cuentan con información precisa en relación con dicho extremo y tampoco existe posibilidad de acceder a dichos datos a través de Internet.

Iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella.

En atención a dicha petición de información se remitió informe en el cual se hacía constar que ese Ayuntamiento, a través de su Patronato Municipal no había promovido ninguna vivienda en alquiler, enfocando su actividad de promoción de vivienda a través de la vivienda protegida en régimen de venta, entregando a la fecha del informe remitido, más de 2.000 viviendas, desde el comienzo de la actividad de la entidad en 1988.

Se indicaba también, en relación con lo anterior, que regularmente a través de convocatorias públicas de adquisición en compra de vivienda protegidas, se ofertan viviendas de nueva planta a los ciudadanos empadronados en el Municipio de Salamanca, ofertando 236 en la última convocatoria de la 13ª promoción.

Se aclara, además, que al ser todas las viviendas promovidas por el Ayuntamiento de protección pública, se cumple el Real Decreto 300/1990, de 25 de enero, sobre reserva y situación de las viviendas de protección oficial destinadas a personas con discapacidad, en virtud del cual se han promovido y entregado 36 viviendas a personas con discapacidad reconocida por los organismos competentes, 13 de las cuales han sido en los últimos cinco años.



Además, según ese mismo informe, a partir de la entrada en vigor de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras y de su reglamento de desarrollo, los edificios residenciales de nueva planta, cumplen los requerimientos de accesibilidad para personas con movilidad reducida, incluyéndose en esta obligación las promociones municipales de vivienda de protección pública.

Por lo que se refiere al punto de información sobre viviendas accesibles, ese Ayuntamiento aclara que a través de su Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo dispone de oficinas de información abiertas al público, en todo lo relativo a las viviendas municipales de protección pública por él promovidas, además de la información disponible en la página web municipal (www.aytosalamanca.es), canal temático Patronato de vivienda.

Además, se ha creado un “Registro de Demandantes de Vivienda protegida de 2ª mano o disponible de otras convocatorias PMVU”, abierto y permanente, para agilizar la venta de viviendas existentes de antiguos adjudicatarios que por circunstancias sobrevenidas ofrecen en venta su vivienda. Dicho registro, según su informe, está operativo desde febrero de 2012 y existe información permanente en el citado portal informático y las oficinas municipales.

Concluye el señalado informe indicando que *salvando la labor que al respecto acometen los departamentos municipales de servicios sociales, este Ayuntamiento a través de su Patronato de vivienda cumple con el objetivo de poner a disposición de los ciudadanos, vivienda de protección pública a un precio asequible; no actuando en la búsqueda de vivienda en el mercado libre, siendo este último punto un aspecto que se entiende cubre suficientemente la iniciativa privada a través de los agentes de la propiedad inmobiliaria de la ciudad, u organismos análogos.*

A la vista de lo informado, y con independencia de las actuaciones que en materia de adquisición de vivienda protegida desarrolla, queda claro, en relación con lo que constituía el objeto de la presente reclamación, que ese Ayuntamiento no actúa en la búsqueda de vivienda en el mercado libre ni tiene ningún punto de información sobre viviendas en alquiler accesibles, sean protegidas o no.

Teniendo en cuenta lo anterior, parece oportuno trasladar a ese Ayuntamiento las siguientes consideraciones:

El artículo 47 de la Constitución reconoce a todos los españoles el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y obliga a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

Ciertamente, la vivienda constituye una preocupación de la población en general pero al mismo tiempo constituye una de las principales preocupaciones de las personas con discapacidad y de sus familias.

Como se recoge en el Plan para la atención y promoción de las personas con discapacidad de Santander, el acceso a la vivienda, en sus diferentes modalidades de propiedad, se plantea como un tema



prioritario para el colectivo de personas con discapacidad. *La mejora de la atención sanitaria y social ha incrementado considerablemente la esperanza de vida de este colectivo y también su calidad de vida. Además, la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad fomenta el desarrollo de apoyos en el entorno de la persona frente a la institucionalización de la atención, imperante anteriormente –hospitales, residencias, etc. -. La evolución hacia este nuevo modelo precisa intervenciones diferentes de las que se han venido realizando y en esta cuestión se centran gran parte de los esfuerzos de las organizaciones especializadas en la atención a personas con discapacidad (no es objeto de esta resolución otro aspecto, concretamente el relativo a la capacidad económica de las personas que buscan vivienda. Aspecto que puede incidir y dificultar decisivamente el acceso a la vivienda en el caso de las personas con discapacidad dado que en muchos casos sus recursos económicos se constituyen también en una barrera infranqueable para la promoción de su vida independiente).*

Es evidente que la igualdad en el desarrollo de la vida diaria se ve ampliamente limitada cuando las condiciones del entorno impiden a las personas con discapacidad y/o movilidad reducida su desenvolvimiento de forma autónoma. Y también parece claro que la falta de adecuadas condiciones de accesibilidad cuando afecta a la propia vivienda constituye una de las barreras que principalmente y de forma más acusada limita las condiciones de vida y movilidad de las personas con discapacidad. Esas limitaciones pueden llegar a impedir o dificultar enormemente a las personas afectadas el simple hecho de salir de sus viviendas y relacionarse con su entorno, y ello se hace muy evidente cuando estamos ante viviendas en las que, a las barreras que puedan presentar en su interior, se le suman las que representan las escaleras que deben superarse para acceder a las mismas desde el exterior.

En este sentido, la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, establece en su artículo 9 que a fin de que las personas con discapacidad puedan vivir en forma independiente y participar plenamente en todos los aspectos de la vida, los Estados Partes adoptarán medidas pertinentes para asegurar el acceso de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con las demás, al entorno físico, el transporte, la información y las comunicaciones, incluidos los sistemas y las tecnologías de la información y las comunicaciones, y a otros servicios e instalaciones abiertos al público o de uso público, tanto en zonas urbanas como rurales. Estas medidas, que incluirán la identificación y eliminación de obstáculos y barreras de acceso, se aplicarán, entre otras cosas a los edificios, las vías públicas, el transporte y otras instalaciones exteriores e interiores como escuelas, viviendas, etc.

En relación con lo anterior, no cabe duda de que la vivienda constituye el espacio en el que las personas desarrollan de forma más intensa su vida diaria en un ámbito de privacidad y sus adecuadas condiciones de accesibilidad constituyen también sin duda alguna uno de los elementos fundamentales en orden a garantizar el desarrollo y disfrute de una vida autónoma y en igualdad de condiciones con los demás.



En relación con el desarrollo de una vida independiente y autónoma, en lo que como se ha señalado inciden de forma importante las deficientes condiciones de accesibilidad de las viviendas, cabe citar, entre otros, el Primer Plan Municipal de Accesibilidad 2011-2014 del Ayuntamiento de Valladolid (Eliminando barreras incluyendo personas) en el que, entre los principios rectores de la política municipal del Ayuntamiento en relación con la promoción de la accesibilidad, se recoge el relativo a la vida autónoma de forma que las acciones que se emprendan deben buscar reforzar la capacidad de participación en la vida social y económica de las personas con discapacidad y su derecho a vivir de forma independiente y entre los objetivos del citado plan figura el de facilitar el acceso de las personas con movilidad reducida a viviendas adaptadas, contemplándose como acciones relacionadas con esta cuestión *la puesta a disposición de la ciudadanía de un registro de viviendas y edificios accesibles*.

En esa misma línea debe mencionarse que en el plan para la atención y promoción de las personas con discapacidad del Ayuntamiento de Santander se prevé igualmente la creación de un registro de oferta y demanda, tanto de alquiler como de compra, de viviendas públicas y privadas accesibles.

Además, el citado Ayuntamiento de Santander ha creado un punto de información municipal de viviendas accesibles. En este sentido, la Concejalía de Autonomía Personal, ha puesto en marcha este nuevo servicio con el objetivo de informar sobre viviendas con el mayor grado de accesibilidad posible.

Pues bien, en el informe que ha remitido ese Ayuntamiento se alude a las actividades desarrolladas en el ámbito de la vivienda protegida (siempre, además, en régimen de venta) y se afirma que no se actúa en la búsqueda de vivienda en el mercado libre al entender que este aspecto está suficientemente cubierto por la iniciativa privada a través de los agentes de la propiedad inmobiliaria de la ciudad, u organismos análogos.

Esta afirmación debe ponerse en relación con lo indicado por el reclamante en su queja puesto que la razón que ha determinado su recurso a esta Procuraduría ha sido precisamente que las dificultades para encontrar una vivienda accesible *son enormes dado que las inmobiliarias no cuentan con información precisa en relación con dicho extremo y tampoco existe posibilidad de acceder a dichos datos a través de Internet*.

Cabe añadir a lo anterior, que la persona que se ha dirigido a esta Institución, según sus manifestaciones (así resulta de su queja) ha comprobado estas dificultades como consecuencia de la necesidad de encontrar en Salamanca una vivienda adaptada en régimen de alquiler y constatar, al parecer, que las inmobiliarias carecen de suficientes datos en relación con la accesibilidad de las viviendas que ofrecen en alquiler.

Es más, la circunstancia de que algunas administraciones locales conscientes del problema de encontrar viviendas (públicas o privadas) adaptadas en sus municipios hayan adoptado medidas como las



reflejadas en esta resolución sugiere que los hechos relatados en la reclamación presentada ante esta Institución son el reflejo de una realidad que seguramente es más frecuente de lo deseable.

Si tenemos en cuenta la importancia de unas adecuadas condiciones de accesibilidad para asegurar el derecho al disfrute de una vivienda digna, la obligación de los poderes públicos (y, por tanto, también de ese Ayuntamiento) de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho y de prestar una especial protección a las personas con discapacidad (artículos 47 y 49 de la Constitución), no solo no parece descabellado sino que resulta incluso procedente y conveniente que iniciativas como las aquí señaladas sean desarrolladas por ese Ayuntamiento con la finalidad de favorecer el acceso a viviendas adaptadas a personas con discapacidad cuya vida autónoma e independiente puede verse seriamente comprometida ante las dificultades que en el mercado inmobiliario se presentan a la hora de alquilar o comprar viviendas accesibles.

En este sentido, parece oportuno recordar que el artículo 2 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, cuyo objetivo es establecer medidas para garantizar y hacer efectivo el derecho a la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad, conforme a los artículos 9, 10, 14 y 49, establece, entre otros, los siguientes principios inspiradores de la misma:

- Vida independiente: la situación en la que la persona con discapacidad ejerce el poder de decisión sobre su propia existencia y participa activamente en la vida de su comunidad, conforme al derecho al libre desarrollo de la personalidad.

- Normalización: el principio en virtud del cual las personas con discapacidad deben poder llevar una vida normal, accediendo a los mismos lugares, ámbitos, bienes y servicios que están a disposición de cualquier otra persona.

- Accesibilidad universal: la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos o instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. Presupone la estrategia de «diseño para todos» y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse.

De igual forma, resulta oportuna la cita de la Ley 3/98, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León, cuyo objeto es garantizar la accesibilidad y el uso de bienes y servicios de la Comunidad a todas las personas, y en particular, a las que tengan algún tipo de discapacidad, ya sea física, psíquica o sensorial, de carácter permanente o temporal, siendo su objetivo prioritario fomentar y proteger la accesibilidad para hacer posible el normal desenvolvimiento de las personas y su integración real en la sociedad.



De ahí, que tal y como señala su artículo primero, las Administraciones Públicas de Castilla y León, así como los organismos públicos y privados afectados por esta Ley, son los responsables de la consecución del objetivo propuesto.

Parece evidente que al logro de dicho objetivo debe contribuir necesariamente la adopción de medidas que favorezcan la vida autónoma e independiente de las personas con discapacidad y en ello inciden de forma importante las condiciones de accesibilidad de las viviendas.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común consideramos oportuno formular la siguiente *Recomendación*:

Que por ese Ayuntamiento se desarrollen las actuaciones precisas y se arbitren los mecanismos procedentes en orden a la creación de un registro municipal de viviendas, públicas o privadas, accesibles y un punto de información municipal sobre este tipo de viviendas con la finalidad de facilitar el acceso de las personas con discapacidad a una vivienda adaptada a sus condiciones de movilidad.

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

LA ADJUNTA

Fdo.: María Teresa Cuenca Boy