



**Asamblea General**

Distr.  
GENERAL

A/HRC/7/G/13  
18 de marzo de 2008

Original: ESPAÑOL

---

CONSEJO DE DERECHOS HUMANOS  
Séptimo período de sesiones  
Tema 3 de la agenda

**PROMOCIÓN Y PROTECCIÓN DE TODOS LOS DERECHOS HUMANOS,  
CIVILES, POLÍTICOS, ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES,  
INCLUIDO EL DERECHO AL DESARROLLO**

**Nota verbal de fecha de 13 de marzo de 2008 de la Misión Permanente de España ante la  
Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra dirigida a la Oficina del Alto Comisionado de  
las Naciones Unidas para los Derechos Humanos**

La Misión Permanente de España ante la Oficina de las Naciones Unidas y otros Organismos Internacionales con sede en Ginebra saluda atentamente a la Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos), y tiene el honor de remitir la respuesta\* del Gobierno de España al informe de la visita a España del Relator Especial del Consejo de Derechos Humanos sobre una vivienda adecuada (documento A/HRC/7/16/Add.2) tal y como fue presentada en el plenario del séptimo período de sesiones del Consejo.

La Misión Permanente de España solicita que se incorpore la presente documentación como anexo oficial al documento A/HRC/7/16/Add.2.

---

\*Se circula en el anexo, como se recibió, en español e inglés solamente.

**Anexo**

**CONSEJO DE DERECHOS HUMANOS  
VII PERÍODO DE SESIONES**

**INTERVENCIÓN DEL EMBAJADOR  
REPRESENTANTE PERMANENTE DE ESPAÑA**

**EXCMO. SR. D. JAVIER GARRIGUES**

**(RESPUESTA AL INFORME DEL RELATOR ESPECIAL  
SOBRE LA VIVIENDA ADECUADA)  
(A/HRC/7/16/Add.2)**

Ginebra, 12 de marzo de 2008

## RESPUESTA DE ESPAÑA AL INFORME DEL RELATOR ESPECIAL SOBRE UNA VIVIENDA ADECUADA

Señor Presidente, Señor Relator,

El Gobierno de España ha celebrado siempre que las conclusiones y recomendaciones del Relator, aun en las fases iniciales de su informe, hayan coincidido ampliamente con los fines para los que se creó el Ministerio de Vivienda y para los que tanto está trabajando, junto con otras Administraciones españolas. El Gobierno de España considera que la demora en la presentación de este informe ha dado la oportunidad al Relator de ver cómo gran parte de sus recomendaciones iniciales se cumplen de manera efectiva en España. Agradecemos sinceramente al Relator que reconozca en cierta medida este hecho en su informe, sin embargo, creemos que este reconocimiento es aún incompleto dada la cantidad de iniciativas llevadas a cabo por España desde que se inició su misión en 2006 y la positiva evolución de las que ya estaban en marcha.

España agradece también el gran esfuerzo realizado por el Relator y es consciente de las innegables dificultades que plantea la elaboración de un estudio riguroso sobre la situación de la vivienda en nuestro país a partir de un trabajo sobre el terreno de diez días en 9 ciudades españolas. Este hecho, unido al tiempo transcurrido entre la visita y la presentación de este informe, ha supuesto que desde que el Relator elaborara su diagnóstico preliminar sobre la situación de la vivienda en España hayan transcurrido dieciséis meses. Con una demora así, entendemos que, a pesar de que España ha puesto a disposición del Relator cuantas novedades se han producido en materia de vivienda, el informe sigue siendo una foto fija más cercana a noviembre de 2006 que a marzo de 2008.

Es cierto que dieciséis meses es un tiempo razonable para la elaboración de un informe complejo, pero también lo es que constituye un periodo considerable en la actividad de las Administraciones Públicas españolas, especialmente en el caso del Ministerio de Vivienda que contaba con veintiocho meses de existencia cuando el Relator realizó su estudio.

En estos 16 meses han variado de forma importante algunos indicadores como el incremento del precio de la vivienda, la construcción de vivienda protegida financiada por el Estado o la demanda de viviendas en alquiler.

Desde noviembre de 2006 hasta hoy, sólo en el ámbito estatal, además de consolidarse las que ya estaban en funcionamiento, se han adoptado importantes medidas que aportan soluciones a las principales preocupaciones del Relator que, insistimos, han sido también las de todas las Administraciones españolas, especialmente desde julio de 2004 con la creación del Ministerio de Vivienda.

**Así, en materia de especulación, corrupción, acoso inmobiliario y calidad de las viviendas (párrafos del 40 al 59 del informe):**

- Se ha aprobado la Ley de Suelo que lucha contra la corrupción y la especulación y favorece la sostenibilidad.

- Ya con anterioridad a la visita del relator se había promovido a un fiscal a la categoría de Fiscal de Sala Coordinador para la lucha contra los delitos relativos a la ordenación del territorio y la protección del medio ambiente y se habían creado Unidades Especiales de la Guardia Civil.
- También es anterior a la visita del relator el Plan de Prevención del Fraude Fiscal que contempla medidas específicas para el sector inmobiliario y de la vivienda.
- Se han adoptado medidas para combatir el acoso inmobiliario y proteger e informar a los ciudadanos.
- El Código Técnico de la Edificación ha continuado regulando la calidad y seguridad de la vivienda

**En materia de grupos vulnerables tales como jóvenes, mujeres víctimas de violencia de género, personas mayores o minorías (párrafos 60 a 83 del informe).**

- Se han establecido ayudas directas al alquiler para jóvenes de hasta 210 euros mensuales y se ha puesto en marcha el programa de Vivienda Universitaria en beneficio de la emancipación de los jóvenes.
- Las personas con discapacidad y mayores de 65 años pueden recibir hasta 3.100 euros para la mejora de las condiciones de accesibilidad y supresión de todo tipo de barreras cuando se trate de la rehabilitación de su vivienda.
- Las víctimas de la violencia de género y del terrorismo reciben facilidad para cambiar de vivienda y ayudas directas para el pago del alquiler de hasta 2.880 euros al año.
- En cuanto a las familias numerosas, se establece su derecho preferente en la adquisición de vivienda, viviendas más grandes y ayuda para el pago de la cuota de la hipoteca (durante 5 ó 10 años en función de la renta).
- El Ministerio de Vivienda forma parte del Consejo Estatal del Pueblo Gitano con el objetivo de atender las necesidades concretas del Pueblo Gitano en relación a la vivienda, en particular en el ámbito de la infravivienda y asentamientos. El plenario de dicho órgano aprobó el pasado 1 de febrero en su plan de acción para este año.

**Paso ahora a comentar otros asuntos relativos al derecho a una vivienda: precios, vivienda protegida y viviendas vacías, tratados en los párrafos 60-83.**

- En materia de precios se han producido importantes cambios en estos dieciséis meses transcurridos desde la visita del Relator. En noviembre de 2006 el precio de la vivienda se incrementaba en torno al 10% anual. Actualmente esta cifra se ha reducido a menos de la mitad, a un 4,8% muy cerca del incremento general de precios en España. Esto significa que desde la visita del Relator a España la tasa de incremento del precio de la vivienda se ha reducido cerca de un 55%.

- Acceso a la vivienda y vivienda protegida: desde la visita del relator, el Ministerio de Vivienda ha ayudado a cerca de 250.000 familias españolas más a acceder a una vivienda. Desde su creación, el Ministerio ha ayudado a 630.000 familias. En materia de vivienda protegida, entre 2006, año en el que se realizó la misión y 2007 se han iniciado en España casi 200.000 viviendas protegidas más.
- Rentas bajas: se ha modificado el Plan Estatal de Vivienda para que más familias con rentas bajas y medias puedan beneficiarse de las políticas de vivienda e incentivar al sector inmobiliario para que incremente su actividad en el mercado de la vivienda protegida.
- Alquiler: se han aprobado deducciones fiscales y otras iniciativas para impulsar el mercado de alquiler.
- Alquiler y viviendas vacías: con las medidas de fomento del alquiler para propietarios e inquilinos ya mencionadas se pretende poner en el mercado un gran número de viviendas vacías.

A la vista de estos datos, España, no sólo ha respondido positivamente a las recomendaciones iniciales del Relator, tal y como reconoce el párrafo 84, sino que, desde la creación del Ministerio de Vivienda, ha afrontado de forma efectiva, con medidas y con leyes, la práctica totalidad de los problemas identificados por el Relator. El Gobierno de España, en colaboración con el resto de Administraciones, no ha cesado en su actividad por garantizar el derecho de los ciudadanos a una vivienda, reconocido en nuestra Constitución, con todas las medidas que ya se han expuesto, algunas de las cuales figuran de manera más pormenorizada en el anexo.

Sin embargo, del tenor de algunos párrafos del informe se deduce que muchas de las iniciativas de los últimos 16 meses no han sido suficientemente tenidas en cuenta y que tampoco lo han sido algunos de los indicadores como el incremento de precios, las ayudas a la emancipación de los jóvenes o el incremento de la construcción de viviendas protegidas. Esto contribuye, sin duda, a dibujar un escenario sobre la vivienda en España en general más parecido al de noviembre de 2006 que al de marzo de 2008 y por lo tanto a elaborar una serie de conclusiones y recomendaciones que llevan tiempo orientando la labor de Administraciones españolas en materia de vivienda.

En definitiva, España valora positivamente el informe realizado por el Relator Especial pero considera que su vigencia y exactitud han disminuido considerablemente con el transcurso de los meses ya que la mayor parte de la información, testimonios y visitas sobre los que se elaboró corresponden al año 2006 y que muchas de sus conclusiones y recomendaciones vienen siendo aplicadas por España desde hace tiempo.

Muchas gracias.

## **Apendice**

### **1. ACOSO INMOBILIARIO O MOBBING**

El Ministerio de Vivienda comparte con el relator su preocupación por los negativos efectos del acoso inmobiliario tal y como recoge en el párrafo 94 del informe. El Ministerio considera que el mobbing es una práctica intolerable que no debe tener cabida en nuestras ciudades. Se trata de un fenómeno que tiene una importante dimensión social ya que en la mayoría de los casos afecta a personas con indefensión y a personas mayores con pocos recursos, que se ven acosadas por algunos promotores inmobiliarios con pocos escrúpulos, para forzarlos a que abandonen la vivienda que alquilan.

Para frenar el acoso inmobiliario, el Ministerio ha puesto en marcha un paquete de medidas dirigidas a proteger e informar a los ciudadanos frente a los abusos que sufren. En este sentido, el Ministerio de Vivienda ha habilitado un número de teléfono gratuito de atención ciudadana con personal especializado que atiende en primera instancia a los afectados por estas prácticas con toda la información necesaria sobre cuáles son sus derechos y cómo hacerlos valer ante los acosadores. Con este teléfono se centralizarán todas las demandas de los ciudadanos para trasladarlas después a cada Ayuntamiento, de manera que reciban la atención especializada necesaria.

Para combatir el mobbing es imprescindible la cooperación de los municipios. Por ello, el Ministerio ha firmado un convenio con la Federación de Municipios y Provincias para luchar conjuntamente contra el acoso inmobiliario.

### **2. REFORMA DEL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2005-2008**

Como pudo comprobar el Relator durante su visita a España, el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 es un pilar fundamental de la política de vivienda. Una vez transcurridos sus dos primeros programas anuales, se ha procedido a su reforma aprobada en Consejo de Ministros el 11 de enero de 2008.

El objetivo de la misma es mejorar la regulación de algunos aspectos del mismo y contiene las sugerencias y aportaciones de las Comunidades y Ciudades Autónomas, de la Federación Española de Municipios y Provincias, así como de las asociaciones y organizaciones más representativas del sector.

Los cambios introducidos tienen como principales objetivos que más familias con rentas bajas y medias puedan beneficiarse de las políticas de vivienda, impulsar el mercado de alquiler y, a su vez, la rehabilitación.

Además, esta reforma pretende incentivar al sector inmobiliario para que incremente su actividad en el mercado de la vivienda protegida.

Entre las principales novedades que incluye el Real Decreto de la reforma del Plan de Vivienda 2005-2008 cabe destacar:

- El impulso del mercado del alquiler.
- El fomento de la compra de viviendas usadas.
- La flexibilización de las condiciones de la promoción de viviendas protegidas de precio concertado.
- La mejora de las condiciones de préstamo para la rehabilitación integral de viviendas y de centros históricos y urbanos.
- La posibilidad de calificar como viviendas protegidas ciertas viviendas libres que cumplan las condiciones necesarias
- La ampliación del concepto de áreas de rehabilitación, creando una nueva, como es la de área de renovación urbana.
- La fijación del precio básico y tipo de interés de los préstamos convenidos.

### **Viviendas protegidas de régimen especial y precio concertado**

El Real Decreto flexibiliza las condiciones para la promoción de vivienda protegida de régimen especial y de precio concertado, ajustando los precios del Plan Estatal a los que tienen la mayoría de Comunidades Autónomas. El objetivo es que se construyan más viviendas de precio concertado, destinadas a familias con rentas medias (con ingresos hasta un máximo de 6,5 veces el IPREM, lo que equivale a ingresos de aproximadamente 3.316 euros mensuales por hogar), y más viviendas de régimen especial, destinadas a las familias con menores ingresos (de menos de 2,5 veces el IPREM, lo que equivale aproximadamente a 1.273 euros mensuales por hogar).

### **Impulso del alquiler**

Además de las medidas que ya conoce le Relator como las ayudas de emancipación para que los jóvenes puedan alquilar una vivienda y las deducciones fiscales del alquiler a favor del inquilino, se ha reformado del Plan de Vivienda 2005-2008 para dar un mayor impulso al alquiler mejorando la financiación de las promociones de viviendas de nueva construcción en alquiler, ofreciendo una mayor capacidad de financiación a los promotores a través de préstamos subvencionados. Todo ello, además de las ayudas directas para la promoción de viviendas de alquiler social que siguen vigentes en el Plan.

Del mismo modo, para incrementar la oferta de alquiler, se flexibilizan las condiciones que hasta ahora debían cumplir los propietarios de viviendas vacías que decidieran ponerlas en alquiler y quisieran beneficiarse de la ayuda de 6.000 euros. En este sentido, se suprime el requisito de superficie máxima y se eleva el importe que pueden percibir por el alquiler.

La renta máxima que podrán percibir será equivalente a la del precio de la VPO nueva de renta concertada durante 10 años (el importe varía en función de las comunidades autónomas). Por ejemplo: en el caso de un piso de 70 m<sup>2</sup> en Madrid, la renta máxima que podrá percibir el propietario a partir de ahora será de 960 euros mensuales.

Además, se amplía esta ayuda directa de 6.000 euros a los promotores que alquilen las viviendas de nueva construcción que lleven más de un año puestas en venta.

Respecto a las ayudas a inquilinos, para poder obtener las subvenciones de hasta un máximo de 240 euros al mes que ya contemplaba el Plan de Vivienda 2005-2008, los beneficiarios deberán tener unos ingresos familiares inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de renta de Efectos Múltiples (IPREM), lo que equivale aproximadamente a 1.273 euros al mes. La novedad que introduce la reforma es que facilitará la percepción de la ayuda a colectivos que ahora tenían dificultades bien por la renta que pagaban, bien por la superficie de la vivienda. Además, ahora las Comunidades Autónomas podrán complementar estas ayudas y flexibilizar las condiciones de los beneficiarios dependiendo de la demanda que exista en cada una de ellas.

Asimismo, las viviendas de alquiler de renta básica, es decir las destinadas a familias con menores recursos, se considerarán como viviendas de régimen especial a efectos del IVA superreducido.

### **Alquiler con opción a compra**

La reforma del Plan de Vivienda 2005-2008 introduce la figura del alquiler protegido con opción a compra. En este caso, los inquilinos podrán ejercer la opción de compra transcurridos 10 años desde la construcción de la vivienda. En esta modalidad, tendrán preferencia para adquirir las viviendas los inquilinos que hayan permanecido al menos cinco años en régimen de arrendamiento en dichas viviendas.

### **Mejora de la vivienda rural**

La modificación del Plan de vivienda adapta la vivienda rural existente en el Plan a la regulación incluida en la recientemente aprobada Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el Desarrollo Sostenible del Medio Rural, incorporando a la financiación los anejos que se dediquen a actividades agrarias. Con esta modificación el Ministerio de Vivienda financiará también la superficie que se destine en la vivienda para el ejercicio de las actividades agrarias en cada vivienda autopromovida hasta 25 metros cuadrados de superficie útil.

## **3. AYUDA A COLECTIVOS VULNERABLES**

El Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 tiene un alcance universal y aporta soluciones específicas a aquellos ciudadanos con más dificultades (a los que se refiere el párrafo 98 del informe) que se ven complementadas por acciones de otros organismos públicos en los que el Ministerio de Vivienda participa como el Consejo Estatal del Pueblo Gitano:

### **Gitanos**

El Ministerio de Vivienda forma parte del Consejo Estatal del Pueblo Gitano con el objetivo atender las necesidades concretas del Pueblo Gitano en relación a la vivienda, en particular en el ámbito de la infravivienda y asentamientos. El plenario de dicho órgano aprobó el pasado 1 de febrero en su plan de acción para este año. Las actividades propuestas por el grupo de trabajo de Vivienda son las siguientes:

- Información y seguimiento del estudio “Mapa de la vivienda de los gitanos en España”
- Elaborar un documento para tratar la especificidad de los gitanos en relación a la vivienda.
- Conseguir la implicación de las CC.AA. en la toma de medidas específicas para favorecer el acceso de los gitanos a la vivienda.
- Definir y elaborar un modelo que recoja las principales condiciones para la correcta realización de los realojos de familias gitanas a la vivienda normalizada.
- Facilitar el acceso de las familias gitanas a la vivienda con igualdad de oportunidades.

### **Otros colectivos**

Las personas con discapacidad y mayores de 65 años pueden recibir hasta 3.100 euros para la mejora de las condiciones de accesibilidad y supresión de todo tipo de barreras cuando se trate de la rehabilitación de su vivienda.

Las víctimas de la violencia de género y del terrorismo reciben facilidad para cambiar de vivienda y ayudas directas para el pago del alquiler de hasta 2.880 euros al año.

En cuanto a las familias numerosas se establece su derecho preferente en la adquisición de vivienda, viviendas más grandes y ayuda para el pago de la cuota de la hipoteca (durante 5 ó 10 años en función de la renta).

## **4. LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN Y LA ESPECULACIÓN**

El Gobierno, además de compartir esta preocupación recogida ampliamente en el informe, está actuando desde el principio de la legislatura, y desde el ámbito de sus competencias, poniendo en marcha medidas que combaten decididamente la corrupción. Asimismo, asociado a ello está nuestro deber de luchar contra la especulación, tal y como manda expresamente nuestra Constitución.

Esta apuesta ha sido un proyecto común a todos los poderes públicos: Estado, Comunidades Autónomas y Ayuntamientos. Cada una desde el ámbito de sus competencias y comprometiendo sus medios propios.

El Gobierno ha adoptando medidas para todo ello y, precisamente porque lo concibe como una política de Estado, lo está haciendo de una manera transversal por lo que ha implicando a distintos Departamentos ministeriales.

En primer lugar, se ha promovido a un fiscal a la categoría de Fiscal de Sala Coordinador para la lucha contra los delitos relativos a la ordenación del territorio y la protección del medio ambiente. Esta iniciativa ha permitido coordinar a las distintas Fiscalías en delitos de este tipo, al mismo tiempo que se unificarán criterios de actuación.

En segundo lugar, y en materia de política fiscal, se ha puesto en marcha un Plan de Prevención del Fraude que contempla medidas específicas para el sector inmobiliario y de la vivienda. Una de ellas ha sido la inclusión de la referencia catastral de la vivienda en la campaña del IRPF del año anterior, lo que ha supuesto incrementar el número de declarantes, fundamentalmente en alquileres, en un 8,6% (101.000 declarantes más) y que los rendimientos declarados crezcan en un 9,25%. Del mismo modo, en las escrituras públicas deberá incluirse los medios de pago para dar mayor transparencia y control a todas y cada una de las operaciones.

Finalmente, la Ley de Suelo que apuesta claramente por un desarrollo territorial y urbano sostenible, transparente, participativo y no especulativo.

- **En esta Ley de Suelo se regulan, por primera vez, los derechos y deberes de todos los ciudadanos y no solo los de los propietarios; estableciéndose un verdadero estatuto básico de ciudadanía en relación con el suelo y el medio urbano y rural.**
- **La Ley apuesta por la transparencia, la participación ciudadana y los controles sobre el urbanismo y la corrupción.**
  - Las recalificaciones que conlleven plusvalías deberán identificar quiénes han sido los propietarios durante los últimos 5 años de las fincas beneficiadas, de manera que todos podamos saber a quiénes benefician las decisiones que toman nuestros representantes.
  - Los Ayuntamientos deberán publicar en la web los planes vigentes y actos relevantes de tramitación y tener copias disponibles para los ciudadanos.
  - Cuando se sujeten a información pública, los planes tienen que contener un resumen ejecutivo que exprese con claridad y sencillez qué y dónde se quiere cambiar la ordenación.
  - Los convenios urbanísticos tendrán que someterse a información pública antes de ser aprobados. La aprobación de los convenios de planeamiento, como la de las permutas de terrenos, sólo podrá hacerla a partir de ahora el Pleno. Además, se prohíbe que mediante convenio se pueda transar sobre la ordenación urbanística o imponer a los propietarios más cargas que las legales.
  - Los Concejales y los directivos municipales (aunque no sean electos) tendrán que hacer declaraciones públicas de sus bienes y actividades privadas y, si tienen responsabilidades ejecutivas, tendrán prohibida la actividad privada en esa materia y término municipal durante dos años posteriores al cese.
- **La Ley garantiza suelo para vivienda protegida y mercados más eficientes de suelo, menos especulativos.**
  - Por primera vez en la Ley estatal, se fija una reserva mínima del 30 % del nuevo suelo residencial para vivienda protegida.

- El suelo destinado a vivienda protegida se anotará en el Registro de la Propiedad, para evitar fraudes.
- El suelo de los patrimonios públicos de suelo no podrá subastarse ni licitarse al alza por encima del valor máximo de repercusión para vivienda protegida.
- Se favorece la publicidad y la competencia en la adjudicación de las actuaciones urbanizadoras de iniciativa privada, al tiempo que se refuerzan las garantías a los propietarios para impedir abusos (plazos y condiciones mínimos para participar, participación en la plusvalía, sanción de nulidad absoluta para cláusulas abusivas).
- El suelo se valorará por su situación real y no por sus expectativas. Hasta ahora, con la Ley de 1998, desde el momento en que un suelo urbanizable era incluido en un sector para su desarrollo, se valoraba por su aprovechamiento urbanístico aunque no se hubiera hecho nada para transformarlo, ni se fuera a hacer nada en años. De esta forma, no es que no se combatiera la especulación, es que se protegía legalmente.

-----