

A VIVENDA SOCIAL COMO INSTRUMENTO DE POLÍTICAS REDESTRIBUTIVAS DE RENDA

*María del Sagrario Fernández Méndez.
Traballadora social. Hospital Lucus Augusti.*

*Ángela Justo Rodríguez.
Traballadora social en Concello da Coruña no Equipo Municipal Hábitat Digno*

RESUMO:

Unha das necesidades máis relevantes na nosa sociedade, é a necesidade de acceso a unha vivenda digna que garanta un marco de desenvolvemento axeitado e procure o benestar das familias. A incapacidade actual por parte das administracións públicas á hora de xerar un marco normalizador e actualizado que dea saída á falta dunha vivenda digna pode derivar nunha situación de risco e/ou vulnerabilidade social.

As institucións públicas deben crear mecanismos destinados a mudar o sistema actual de provisión, estudando e lexislando para dar respostas axeitadas e eficaces, mudando sobre todo, o concepto de vivenda como un instrumento de redistribución e equilibrio social en detrimento do aspecto mercantilista e financeiro. É necesario que as administracións sexan conscientes das necesidades do conxunto da poboación, que se adapten ás novas realidades e respondan ante elas de forma oportuna e áxil.

Cómpre coñecer que recursos actuais existen en materia de vivenda, así como realizar propostas para a súa mellora. O noso artigo pretende achegarnos un pouco máis á realidade actual sobre esta materia dende unha perspectiva social, polo que poñemos máis énfase nas vivendas de protección pública, coñecendo a lexislación específica sobre o eido da vivenda e os recursos que existen na actualidade no ámbito da nosa comunidade autónoma.

PALABRAS CLAVE:

Vivendas de protección pública, vivenda social, rexistro de vivendas, exclusión social, inclusión social.

RESUMEN:

Una de las necesidades más relevantes en la sociedad occidentalizada, es la necesidad de acceso a una vivienda digna que garanta un marco de desenvolvemento idóneo e procure o benestar das familias. La incapacidade actual por parte de las administracions públicas a la hora de generar un marco normalizador y actualizado que de salida a la falta de una vivienda digna puede derivar en una situación de riesgo y/o vulnerabilidad social.

Las instituciones públicas deben crear mecanismos destinados a cambiar el sistema actual de previsión, estudiando y legislando para dar respuestas adecuadas y eficaces cambiando sobre todo, el concepto de vivienda como un instrumento de redistribución y equilibrio social en detrimento del aspecto mercantilista y financiero. Es necesario que las administraciones sean conscientes de las necesidades del conjunto de la población, adaptándose a las nuevas realidades y respondiendo ante ellas de forma oportuna y ágil.

Es necesario conocer que recursos actuales existen en materia de vivienda, así como realizar propuestas para la mejora de los mismos. Nuestro artículo pretende acercarnos un poco más a la realidad actual sobre esta materia conociendo la legislación específica sobre el tema de la vivienda y los recursos que existen en la actualidad en el ámbito de nuestra Comunidad Autónoma.

PALABRAS CLAVE:

Vivendas de protección pública, vivienda social, rexistro de vivendas, exclusión social, inclusión social.

ABSTRACT:

One of the most remarkable needs in the western society is the need for decent housing to guarantee a suitable setting and the well-being of families. Nowadays, the inability of public administrations to develop a standardized and updated framework able to cope with lack of decent housing generates risk scenarios and vulnerability.

Public institutions must develop mechanisms to assort this situation enforcing their right to legislate to improve the system, by studying and legislating to provide proper and effective responses, changing the concept of housing as an instrument of redistribution and social balance at the expense of the mercantilist and financial aspect. It is necessary the administrations to be aware of the needs of the whole population, adapting to the new realities and responding to them in a timely and agile manner. It is necessary for administrations to be aware of the needs of the whole population, adapting to the new realities and giving them a quick and proper response.

It is important to know the current resources for housing, as well as encouraging improvements. Our article intends to move us closer to the present reality about this issue knowing the specific regulation about housing and the resources that currently exist within our autonomous region.

KEYWORDS:

Housing for public protection, social housing, re-registration of housing, social exclusion, social inclusion.

1. CONTEXTO EUROPEO EN MATERIA DE VIVENDA SOCIAL

Leal (2015), catedrático de Socioloxía da Universidade Complutense de Madrid, nunha mesa de debate do Colexio Oficial de Arquitectos/as de Madrid, “*Vivienda, un Derecho Humano*”, diferenza catro modelos nas políticas de vivenda europeas:

- **Modelo socialdemócrata nórdico:** precisa que no caso nórdico, ao evitar responder unicamente á liberdade de mercado e á localización máis barata dos desenvolvementos residenciais, as políticas tiveron en xeral un carácter universalista.
- **Modelo corporativista centroeuropeo:** nos casos centroeuropeo (Francia e Alemaña) e anglosaxón, fala de residualización, cunhas políticas baseadas en axudas monetarias para os que non poden acceder a unha vivenda a través do mercado.
- **Modelo familiarista do sur de Europa:** respecto dos países do sur de Europa, destaca a prioridade á prestación de servizo fronte á axuda á persoa, creando un parque de alugueiro social que debese ser alcanzable.

Especificamente, sobre a situación de España, este autor refire unha realidade marcada polo malgasto, os desafiuzamentos, o atraso na emancipación dos/as mozos/as, a segregación, amoreamento, a baixa mobilidade residencial e o desemprego, é unha tendencia de picos e caídas e actúa como modelo cíclico.,

No artigo 34.3 da **Carta dos dereitos fundamentais da Unión Europea (2000/C 364/01)** indicase que “(...) a Unión reconece e respecta o dereito a unha axuda social e a unha axuda de vivenda para garantirlles unha existencia digna a todos aqueles que non dispoñan de recursos suficientes, segundo as modalidades establecidas polo dereito comunitario (...)”.

Arends (2012, p.6) indica que

en Europa, non existe unha única visión con respecto ao concepto ou marco de actuación da vivenda social, xa que cada país enfoca a súa

política de vivenda baixo diferentes criterios e aplícaa segundo os seus propios obxectivos e instrumentos particulares, onde non só a poboación ou colectivos que hai que atender varían, senón tamén as súas actuacións con respecto, por exemplo, ao réxime de tenza e o tamaño das vivendas, entre outros.

Se ben a vivenda non é unha competencia europea, o principio de subsidiariedade aplícase plenamente neste ámbito.

No ano 1996, o Parlamento Europeo publicou un informe referente á **política de vivenda nos Estados membros da Unión Europea (1996)**, no cal clasifican os países membros segundo a achega económica do Estado para as políticas de vivenda e segundo as características do réxime de tenza, co que se presentan así catro grandes grupos:

Grupo 1. Os Países Baixos, Suecia e o Reino Unido caracterízanse por unha intensa intervención estatal. Estes países contan cos sectores de vivendas sociais de alugueiro máis extensos da Unión Europea e os seus gobernos dedican máis do 3 % do PIB á política de vivenda.

Grupo 2. En Austria, Dinamarca, Francia e Alemaña produciuse un desprazamento menor do mercado e mantivéronse uns sectores de vivendas privadas de alugueiro amplos. O gasto do Estado en política de vivenda xeralmente é arredor do 12 % do PIB.

Grupo 3. Irlanda, Italia, Bélxica, Finlandia e Luxemburgo, forman un grupo dispar, pero todos dispoñen de sectores amplos de vivendas en propiedade e de sectores de vivendas sociais de alugueiro relativamente pequenos. O gasto do Estado en política de vivenda límitase polo xeral a un 1 % do PIB aproximadamente.

Grupo 4. Portugal, España e Grecia teñen sectores particularmente grandes de vivendas ocupadas polos/as seus propietarios/as, uns sectores mínimos de vivendas sociais de alugueiro e recentemente, uns sectores privados de alugueiro de baixa calidade e en declive. O gasto do Estado en política de vivenda é inferior ao 1 % do PIB.

Así, Muñoz (2008, pp. 126-127), expón uns exemplos europeos, creados co obxectivo de diminuír as vivendas desocupadas:

- Dinamarca: un propietario/a que posúa unha vivenda e esta se atope baleira durante máis de seis semanas, será multado pola Administración. Existe obriga de que o dito propietario/a comunique que esa vivenda se atopa baleira.
- Holanda permite que unha vivenda sexa ocupada cando se atope baleira durante máis dun ano e só se lle devolverá á propietario ou propietaria cando este ou esta se comprometa e demostre que a vivenda non volverá a estar baleira. Sen dúbida, é unha eficaz e dura medida coa que se garante o uso das vivendas, deste xeito o alugueiro obrigatoriamente compensa.

- En Francia existen distintas axudas económicas que lle permiten ao/á propietario ou propietaria dunha vivenda rehabilitala para que poida colocala no mercado de alugueiro, ademais recibe distintas axudas como as desgravacións fiscais ou garantía de parte de cobro dos alugueiros no caso de morosidade entre outros problemas que poidan xurdir. Aínda que tamén presentan medidas drásticas, como requisar a vivenda durante 12 anos se esta se atopa baleira máis de 18 meses e o propietario ou propietaria non fai o posible para facilitar o seu arrendamento en caso de que exista demanda de vivenda no lugar.
- Alemaña: As propietarias e propietarios poden ser obrigados a realizar traballos de rehabilitación e fronte ao incumprimento caben as multas, a xestión da vivenda pola Administración e incluso a expropiación. En municipios con máis do 10 % de vivendas baleiras a Administración procede á demolición das vivendas baleiras que non se poden alugar.
- Italia, penalización fiscal ás vivendas baleiras a impoñer polos concellos e por un valor do 9 por mil do valor catastral.

Estas medidas que en España poderían ser vistas como un ataque á propiedade privada, noutros países a prioridade é o benestar do conxunto da poboación. É importante darlle o lugar que lle corresponde á propiedade privada, sen danar o ben común.

Deberíamos botar unha ollada aos países veciños, que contan cunhas políticas sociais moito máis desenvolvidas para coñecer cales son as súas medidas sobre materia de vivenda social, e de ser o caso, estudar se é posible comezar a pór en marcha estas no noso país.

2. MARCO NORMATIVO E RECURSOS ESPECÍFICOS EN MATERIA DE VIVENDA SOCIAL

Na Constitución española, o artigo 47 enmarcado como principio reitor no Capítulo III do Título I, indica que:

Todos os españois e españolas teñen dereito a gozar dunha vivenda digna e adecuada. Os poderes públicos promoverán as condicións necesarias e establecerán as normas pertinentes para facer efectivo este dereito, regulando a utilización do chan de acordo co interese xeral para impedir a especulación. A comunidade participará nas plusvalías que xere a acción urbanística dos entes públicos.

Este artigo, ao atoparse enmarcado como principio reitor, queda condicionado á susceptibilidade de ser ou non esixible por vía xudicial mediante a lexislación que o conteña e o desenvolva. É dicir, atribúelles aos poderes lexislativos do Estado e ás comunidades autónomas a posibilidade de aplicar este principio reitor.

Hernández e Gutiérrez (2008) indican que é necesario ter en conta que este dereito, lles afecta ademais a outros dereitos fundamentais cos que vai directamente relacionado, e moitas das veces é un requisito imprescindible para o exercicio efectivo doutros dereitos básicos como pode ser o dereito á seguridade, o dereito á intimidade e á propia imaxe.

O Real decreto 233/2013, do 5 de abril, polo que se regula o Plan estatal de fomento do alugueiro de vivendas, a rehabilitación edificatoria, e a rexeneración e renovación urbanas período 2013-2016, consta dunhas serie de obxectivos específicos, resumidos nos que seguen:

- Adaptar o sistema de axudas ás necesidades sociais actuais e á escaseza de recursos dispoñibles, concentrándoas en dous eixes, (I) fomento do alugueiro (II) fomento da rehabilitación e rexeneración e renovación urbanas.
- Contribuír a que os/as debedores/as hipotecarios, para a adquisición dunha vivenda protexida, poidan facer fronte ás obrigas dos seus préstamos. Reforzar a cooperación e coordinación interadministrativa, así como fomentar a corresponsabilidade no financiamento e na xestión.
- Mellorar a calidade da edificación e, en particular, da súa eficiencia enerxética, da súa accesibilidade universal, da súa adecuación para a recollida de residuos e da súa debida conservación. Garantir, así mesmo, que os residuos que se xeren nas obras de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas se xestionen adecuadamente, de conformidade co Real decreto 105/2008, do 1 de febreiro, polo que se regula a produción e xestión dos residuos de construción e demolición.
- Contribuír á reactivación do sector inmobiliario, desde os dous elementos motores sinalados: (I) o fomento do alugueiro (II) o apoio á rehabilitación de edificios e (III) a rexeneración urbana.

Para a consecución dos seus obxectivos, o plan estrutúrase nos seguintes programas:

- Programa de subsidiación de préstamos convidos.
- Programa de axudas ao alugueiro de vivenda.
- Programa de fomento do parque público de vivenda de alugueiro.
- Programa de fomento da rehabilitación edificatoria.
- Programa de fomento da rexeneración e renovación urbanas.
- Programa de apoio á implantación do informe de avaliación dos edificios.

- Programa para o fomento de cidades sustentables e competitivas.
- Programa de apoio á implantación e xestión do plan.

A **Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia**, fai a seguinte clasificación das vivendas protexidas:

1. Vivendas de promoción pública (VPP).
2. Vivendas de protección autonómica (VPA).

Así, no seu artigo 46 establécese que:

É vivenda protexida de promoción pública (VPP) a que o Instituto Galego da Vivenda e Solo (en diante IGVS) promova como tal ou á que lle outorgue esta cualificación e que cumpra os requisitos que se establezan regulamentariamente, e adxudicarse conforme un procedemento regrado, normativamente establecido.

Por outro lado, esta norma, xa lexislou medidas para evitar os desafiuzamentos das vivendas de promoción pública e permitir a dación en pago das vivendas protexidas.

No eido da vivenda de promoción pública, o artigo 54 desta mesma lei, establece a posibilidade de aprazar ou fraccionar o pago das vivendas no caso de imposibilidade acreditada de pagamento por unha situación transitoria de precariedade económica.

Así mesmo, o artigo 64.2 da Lei de vivenda de Galicia, posibilita por parte das entidades de crédito, a adquisición por dación en pago destas vivendas, sempre que se formalizase préstamo hipotecario, co fin de evitarlles maiores gastos aos propietarios e propietarias, e coa obriga de que a entidade financeira destine a vivenda aos futuros e futuras e destinatarias co mesmo réxime xurídico, conforme o previsto na súa cualificación como vivendas protexidas.

Ademais con carácter xeral, a Disposición adicional oitava da Lei de vivenda de Galicia establece que:

O Goberno de Galicia procurará a adopción de medidas e mecanismos que sirvan para paliar os obstáculos que dificultan a permanencia ou o acceso a unha vivenda digna e adecuada, en particular para aqueles que por circunstancias sobrevidas alleas á súa vontade teñen extraordinarias dificultades para facerlles fronte aos créditos hipotecarios que gravan a súa vivenda habitual (...).

A **ORDE do 18 de xullo de 2016** pola que se modifica a **Orde do 24 de novembro de 2014** pola que se establecen as bases reguladoras aplicables á concesión das subvencións do Programa de axuda ao alugamento de vivendas do Plan estatal de fomento do alugamento de vivendas, a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación

urbanas 2013-2016, se establecen as bases reguladoras para a prórroga das subvencións do Programa de axuda ao alugamento de vivendas e se procede á súa convocatoria para a anualidade de 2016, establece no seu obxecto, “facilitar o acceso e a permanencia nunha vivenda en réxime de alugueiro a persoas físicas con escasos recursos económicos, mediante a concesión de subvencións para afrontar o custo do alugueiro”. O importe será do 40 % da renda anual que se deba satisfacer polo alugueiro da vivenda habitual e permanente, cun límite máximo anual de 2 400 euros por vivenda, o que supón unha axuda mensual máxima de 200 euros.

As persoas beneficiarias serán aquelas unidades familiares que contén con ingresos inferiores a 3 veces ao indicador de prezos de rendas a efectos múltiples (en diante IPREM) mensual establecido para cada ano correspondente.

Respecto deste apoio económico, no 2015, valoramos que o orzamento destinado foi escaso. Por exemplo, na provincia de Lugo, paralizáronse estas cando o límite de ingresos anuais das persoas ou familiares que as solicitaron superaron os 3 000 €. No 2016, a convocatoria realizouse no mes de agosto e o IGVS tiña que avistar mediante sistema SMS aos solicitantes pendentes doutros anos, o que debemos supoñer que foi unha tarefa verdadeiramente dificultosa, tendo en conta os posibles cambios de teléfonos móbiles e a posible situación de inoperatividade. Dicar por outra parte que, ao ser o prazo de presentación de solicitudes tan curto (un mes dende o día seguinte ao da publicación) non se esgotou o presuposto que estaba destinado para cubrir esta convocatoria, dando saída só a unhas 100 solicitudes en toda a provincia.

Polo tanto, vemos que por un lado se ben as medidas foron axeitadas en canto que contemplan situacións de grave carencia de ingresos co obxectivo de facilitar o acceso a vivendas a persoas e/ou familias en risco ou situación de exclusión, non se deu a suficiente facilidade para que estas axudas chegaran a un gran número de potenciais beneficiarios/as. Valoramos que os procesos de convocatoria e solicitude, non foron axeitados.

Sobre o **Programa de vivendas baleiras**, tal e como se recolle na páxina web oficial do IGVS (<http://igvs.xunta.gal>):

O Programa de vivendas baleiras permitirá, grazas ao convenio asinado entre o IGVS e a Fegamp, destinar vivendas baleiras de propiedade pública ou privada ao alugueiro social por parte de familias desfavorecidas.

As vivendas que se incorporen a este programa terán aseguradas, por parte do IGVS e sen custo para os propietarios e propietarias, as seguintes coberturas:

1. Un seguro multirrisco do fogar, polo que quedarán cubertos todos aqueles danos sufridos pola vivenda durante a vixencia do arrendamento.

2. Un seguro da garantía do cobro da renda nas mensualidades impagadas polos arrendatarios e a asistencia e defensa xurídica dos arrendadores nos procesos de desafiuzamento ou reclamacións de cantidade por impago de rendas, que inclúa como mínimo os honorarios de avogado e dereitos e suplidos de procurador, cando a súa intervención sexa preceptiva, gastos notariais e de outorgamento de poderes para preitos e gastos de execución procesual. A garantía do cobro das rendas impagadas non poderá superar o período máximo de doce mensualidades.

Estas coberturas serán efectivas durante o tempo en que as vivendas permanezan arrendadas ao abeiro deste programa.

Poderán acollerse a este programa os concellos que asinen o acordo de adhesión anexo ao convenio coa Fegamp. Os concellos adheridos proporán ao IGVS a incorporación ao programa de vivendas baleiras da súa propiedade ou de terceiros, sempre que estean libres de cargas e gravames que impidan o seu arrendamento, ser conformes coa lexislación que lle sexa de aplicación, incluída a urbanística, estar desocupadas e ser susceptibles de uso, cando menos, desde o momento da solicitude de incorporación ao programa. As vivendas incorporadas ao programa seranlles adxudicadas aos demandantes que cumpran os requisitos establecidos no convenio. Os concellos tamén proporán o procedemento de selección de arrendatarios e de adxudicación de vivendas respectando, en todo caso, os requisitos e prioridades sinalados no convenio coa Fegamp.

Os/as demandantes de vivendas incorporadas ao Programa de vivendas baleiras deberán cumprir os seguintes requisitos:

- Atoparse nunha situación persoal ou familiar que supoña unha dificultade para acceder a unha vivenda de alugueiro no mesmo municipio.
- Acreditar a percepción duns ingresos mínimos ou de axudas, públicas ou privadas, que lles permitan facer fronte ás obrigas económicas que deriven do contrato de arrendamento.
- Non ter parentesco por vínculo de matrimonio ou outra relación estable análoga, por consanguinidade ou adopción, ata segundo grado, coas persoas arrendadoras. Este mesmo criterio aplicarase á relación entre a persoa arrendadora e a persoa arrendataria, cando a primeira sexa unha persoa xurídica, respecto de calquera dos seus socios, das súas socias ou partícipes.

Terá preferencia na adxudicación das vivendas deste programa quen pertenza a un dos seguintes colectivos:

- Unidades familiares ou de convivencia afectadas por procedementos de execución hipotecaria, sen necesidade de que exista unha resolución xudicial de finalización do citado procedemento xudicial.

- Unidades familiares ou de convivencia afectadas por un procedemento xudicial de desafiuzamento por impago de rendas da súa vivenda habitual.
- Unidades familiares ou unidades de convivencia con fillos menores, así como familias numerosas e familias monoparentais con fillos a cargo.
- Unidades familiares ou de convivencia nos que existan mulleres vítimas de violencia de xénero, sempre que o documento acreditativo da situación de violencia fora adoptado ou emitido nos 12 meses inmediatamente anteriores á data de presentación da solicitude da vivenda. Así mesmo, será preciso que a orde de protección ou a medida cautelar estean vixentes.
- Unidades familiares ou de convivencia nos que existan persoas maiores de 65 anos ou persoas dependentes.
- Unidades familiares ou de convivencia nas que existan persoas que foran beneficiarias de axudas ao alugueiro de programas xestionados polo IGVS e que, unha vez vencido o período máximo de percepción destas, permanezan nunha situación de desprotección ou especial vulnerabilidade.
- Unidades familiares ou de convivencia con dificultades para asumir o custo do arrendamento dunha vivenda e que foran privadas da súa vivenda habitual por danos sufridos nesta, derivados dunha circunstancia imprevisible e sobrevida, tales como incendios, inundacións etc.

Os concellos tamén poderán adxudicar as vivendas incorporadas ao Programa de vivendas baleiras a aquelas asociacións e entidades sen ánimo de lucro que teñan subscritos convenios de colaboración co IGVS no marco de programas de acceso á vivenda, para ser destinadas aos colectivos sinalados anteriormente.

As propostas de adxudicación deberán incluír a renda da vivenda, que non poderá superar os seguintes importes:

- 350 € para as vivendas situadas nos concellos de zona territorial de prezo máximo superior.¹
- 300 € para as vivendas situadas na zona territorial 1².
- 250 € para as vivendas situadas no resto de concellos, zona territorial 2³.

¹ A Coruña, Santiago de Compostela, Vigo, Ourense e Pontevedra.

² Ames, Ares, Arteixo, As Pontes de García Rodríguez, Betanzos, Boiro, Cambre, Carballo, Cee, Cedeira, Culleredo, Fene, Ferrol, Melide, Mugardos, Narón, Neda, Noia, Oleiros, Ordes, Oroso, Padrón, Pontedeume, Ribeira, Sada e Teo. Burela, Cervo, Chantada, Foz, Lugo, Monforte de Lemos, Ribadeo, Sarria, Vilalba, e Viveiro. Allariz, A Rúa, O Barco de Valdeorras, O Carballiño, Celanova, Ribadavia, Verín e Xinzo de Limia. A Estrada, A Illa de Arousa, Baiona, Bueu, Cambados, Cangas, Gondomar, Lalín, Marín, Moaña, Mos, Nigrán, O Grove, O Porriño, Poio, Pontareas, Pontecesures, Redondela, Sanxenxo, Tui, Vilagarcía de Arousa e Vilanova de Arousa.

³ O resto de municipios.

O convenio terá vixencia para o período 2016-2019, e prevese que nese período se poidan beneficiar das axudas 600 vivendas, cun investimento por parte do IGVS de 690 000 euros.”

- Con respecto a este programa cómpre dicir que se pode considerar un fracaso con respecto á gran cantidade de vivendas baleiras que existen en Galicia e hai que destacar dous posibles motivos:
- Os concellos que de por se se ven cunha insuficiencia presupostaria e con escaso persoal para levar a cabo as súas funcións ordinarias, cárgaselles a maiores coa xestión e coas revisións de todas as vivendas que solicitan acollerse ao programa ademais de facer as revisións oportunas sen ofertar subvencións destinadas á contratación de persoal.
- Nas cidades grandes é onde se dá a maior demanda de alugueiro e polo tanto onde existe máis necesidade, polo tanto este programa debería ir máis orientado ou polo menos ter a consideración de que se destínase máis achega económica a estimular o alugueiro nestas cidade. Está claro que ninguén vai alugar unha vivenda por 350 € que é o límite que impón a Xunta, cando se pode alugar por 600 €.

O Decreto 17/2016, do 18 de febreiro, polo que se crea e se regula o censo de vivendas baleiras da Comunidade Autónoma de Galicia, establece no seu obxecto “crear e regular o censo de vivendas baleiras da Comunidade Autónoma de Galicia”.

Define ao mesmo tempo o que se entende por vivenda baleira e establece este concepto como tal no artigo 2, “Para os efectos deste decreto, enténdese por vivenda baleira aquela que non sexa ocupada polo seu propietario ou propietaria e na cal, ademais, non exista unha persoa usuaria que dispoña do correspondente título que lle dea dereito á súa ocupación”. Podemos entender, que non se refire ás segundas vivendas que teñen moitas persoas nas cidades ou segundas vivendas en área rural destinada a outros fins, por exemplo como vivenda de vacacións. No artigo 3 deste decreto establece que deberán inscribirse neste censo todas as vivendas baleiras que formen parte de edificios de tipoloxía residencial colectiva ou de complexos inmobiliarios situados en concellos de máis de 10 000 habitantes da Comunidade Autónoma de Galicia, sempre que sexan propiedade de entidades de crédito, das súas filiais inmobiliarias ou das entidades de xestión de activos, incluídos os procedentes da reestruturación bancaria, con independencia de onde estea o domicilio social dos seus titulares.

A finalidade de creación deste censo, establécese no artigo 4 no que se indica que

ten como finalidade servir de instrumento para que o órgano competente en materia de vivenda da Comunidade Autónoma de

Galicia dispoña de información adecuada en relación co estado de ocupación do parque e vivendas de Galicia, co obxecto de realizar a planificación social da política de vivenda.

O que nos parece máis interesante deste decreto de cara á actividade administrativa, é o que se establece no artigo 14:

O Instituto Galego de Vivenda e Solo, poderá impulsar a sinatura de acordos de colaboración c obxecto de destinar as vivendas inscritas no censo para atender a persoas afectadas por procedementos de execución hipotecaria ou por desafiuzamentos por falta de pagamento de rendas de alugueiro.

Ademais, segundo se recolle na páxina web oficial do IGVS (<http://igvs.xunta.gal>):

(...) 2. O Goberno galego, poderá mediar entre as persoas propietarias das vivendas baleiras inscritas e as persoas demandantes de vivenda, coa fin de favorecer a súa ocupación, facilitando fórmulas de concertación de arrendamentos ou adquisición. Para tal fin, as vivendas baleiras inscritas propiedade das entidades de crédito, e das súas filiais inmobiliarias e das entidades de xestión de activos, incluídos os procedentes da reestruturación bancaria e, sempre que se axusten aos prezos máximos establecidos para as vivendas protexidas, poderán ser ofertadas polo seu propietario/a á Xunta para a súa adxudicación a través do Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia, tanto en alugueiro como en venda. 3, Así mesmo, co previo consentimento dos/as propietarios/as, as vivendas inscritas no censo poderán ser utilizadas nos programas de fomento do alugueiro que desenvolva o IGVS ou as administracións locais.”

Entendemos que a Xunta de Galicia, debería facer operativo e incorporar ao Rexistro Único as vivendas do Convenio Sareb⁴. O 17 de marzo de 2015 o IGVS asinou un convenio, co obxecto de **que poida dispoñer de vivendas desta sociedade con destino ao alugueiro** para as persoas con maiores dificultades, e de forma especial para os/as afectados por execucións hipotecarias.

Segundo o convenio, as adxudicacións realizaranse en réxime de alugueiro coas seguintes condicións:

- O contrato terá una duración inicial de tres anos, prorrogable anualmente (o primeiro ano co IGVS e despois ca SAREB, salvo prórroga do convenio de cesión a este organismo).

⁴ «A Sociedade de Xestión de Activos Procedentes da Reestruturación Bancaria (Sareb) é unha entidade privada creada en novembro do 2012 para acadar ao saneamento do sector financeiro español e, en concreto, das entidades que arrastraban problemas debido á excesiva exposición ao sector inmobiliario».

- A renda mensual que hai que pagar é a prevista para as vivendas de promoción pública, aproximadamente entre 80 e 150 euros. No caso de que o importe resultante superara o 30 % dos ingresos netos da unidade familiar arrendataria adecuaríase tomando a dita porcentaxe como tope máximo de importe que hai que pagar.

Enténdese, polo tanto, que a Sareb, debería ter como unha das súas responsabilidades garantir o dereito á vivenda das persoas en risco de exclusión residencial e non só que sexa concibido como instrumento de política financeira. Se ben compartimos a intencionalidade de creación deste censo como unha ferramenta de cara á ocupación de vivendas baleiras da nosa comunidade autónoma, e coma un instrumento vivo no cal se debe ter en conta a necesidade dunha actualización constante, na actualidade non se puxo a funcionar aínda en Galicia. É dicir, ningunha entidade financeira, segundo a información que foi facilitada no IGVS dunha das provincias da nosa comunidade autónoma, inscribiron as súas vivendas no censo. Isto non resulta raro se se ten en conta a tímida penalización que a posteriori se estableceu na Lei 13/2015, do 24 de decembro, de medidas fiscais e administrativas, que modifica o artigo 104 da Lei 8/2012 de vivenda de Galicia, no que se engade a tipificación como infracción leve non inscribir no censo de vivendas baleiras da Comunidade Autónoma de Galicia as vivendas cuxa inscrición sexa obrigatoria conforme á regulación do citado censo. A todo isto é necesario resaltar que as infraccións leves só estarán penalizadas cunha sanción de 300 euros ata 3000, o cal non parece unha sanción moi elevada.

Por outra parte, non só tería que ser de obrigado cumprimento a inscrición para as entidades financeiras e/ou ou inmobiliarias, senón que tamén debería selo para as vivendas de segunda propiedade de particulares que leven un determinado tempo baleiras, coa finalidade de promover medidas destinadas a dinamizalo alugueiro das mesmas. Isto xa de por si só, mobilizaría o mercado do alugueiro e normalizaría os prezos ao mesmo tempo que daría maior facilidade de acceso a persoas e/ou familias que neste momento non poden acceder a unha vivenda digna, agás mediante o amparo da administración. É necesario comezar a concibila vivenda non só como unha propiedade coa que se pode especular, senón como un ben de interese social, un instrumento de reequilibrio social e redistributivo.

Bótase en falta unha regulación sobre o uso en alugueiro da vivenda de segunda propiedade, tendo en conta os anos de amortización e o estado desta, así como medidas para incentivar a rehabilitación condicionado ao alugueiro e medidas fiscais que **persigan o abandono e infrautilización destas.**

En resumo, o Goberno de Galicia, terá que facer un esforzo para chegar a acordos coas persoas e/ou entidades propietarias e ao mesmo tempo, regular esta situación cara a mobilizar o parque privado de vivendas desocupadas. É necesario resaltar que segundo datos do INE (2011) Galicia

ocupa o primeiro lugar de vivenda baleiras de España, xunto coa Rioxa e Murcia.

Sobre os **bancos comprometidos coa Xunta a non realizar desafiuzamentos**, indicar que aínda que os requisitos para acceder a estas parecen darlles acomodo, en principio, ás necesidades xurdidas polas situacións de execucións hipotecarias, ao permitir permanecer nestas en réxime de alugueiro social cunha renda máxima de 75 € ao mes e cedendo as vivendas baleiras da súa propiedade para destinalas a familias con dificultades a cambio dun alugueiro social cun importe máximo de 125 € ao mes, finalmente vemos que só se produciron dúas solicitudes na provincia de Lugo, das cales aínda non se sabe se chegarán a rematalo proceso xa que aínda, en febreiro de 2017, non foron adxudicadas.

Descoñécese a razón de que non se beneficien máis persoas destes recurso, sería necesario un estudo en profundidade, tendo en conta que a estatística do Consello Xeral do Poder Xudicial (en diante CGPX) sobre os efectos da crise nos xulgados galegos, conclúe que o número de lanzamentos practicados entre o 1 de xaneiro e o 31 de marzo de 2016, é dicir, só en tres meses, foi de 598. Como consecuencia de procedementos de execución hipotecaria, producíronse 181 lanzamentos, e como consecuencia de procedementos derivados da Lei de arrendamentos urbanos 399.

Por outra parte descoñécese as condicións establecidas no convenio que a Xunta fixo co SAREB, e tamén o que se realizou cos bancos que teñen créditos hipotecarios coa Xunta, xa que esta información non está publicada na páxina do IGVS para a súa consulta xeral.

Estas vivendas, por outra parte teñen a obriga de rexistrarse como vivendas baleiras segundo o **Decreto 17/2016, de 18 de febreiro, polo que se crea e se regula o Censo de vivendas baleiras da Comunidade Autónoma de Galicia.**

A Sareb comprometeuse coa Xunta a ceder inmobles da súa propiedade para destinalas a persoas en dificultades a través de alugueiros sociais, concedendo prioridades aos afectados por procesos de desafiuzamento. O importe máximo que pagan as persoas ás que se lle adxudicaron estas vivendas é de 125 € ao mes.

O Decreto 1/2010, do 8 de xaneiro, polo que se regula o Rexistro único de demandantes de vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia e a adxudicación das vivendas protexidas, así como das acollidas ao programas de acceso á vivenda con axudas públicas, ten por obxecto “regular o Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia e a adxudicación das vivendas protexidas, así como das acollidas ao programa de acceso á vivenda con axudas públicas”.

Compréndese que se ben, é necesario diferenciar se a persoa solicitante desexa optar por unha vivenda nunha zona rural ou núcleo urbano,

ou en base a outros criterios, como pode ser o número de habitacións do inmoble en función das características da súa unidade convivencia, dende a nosa visión non compartimos a diferenciación entre vivendas de primeira promoción e vivendas de segunda promoción e casco histórico, dado que entendemos que a necesidade de acceso a vivenda sería a causa determinante da adxudicación.

A normativa establece os requisitos para acceder a unha vivenda, diferenciando vivendas da sección 1.^a, 2.^a e 3.^a.

Na web oficial do IGVS (<http://igvs.xunta.gal>) establécese as seguintes condicións que terán que reunir aquelas persoas que queiran formalizar a súa solicitude dentro deste rexistro:

Requisitos para acceder a unha vivenda da sección 1.^a e 2.^a: Estar inscrito/a no Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia. Que a persoa solicitante, ou calquera membro da unidade familiar ou de convivencia non sexa propietaria doutra vivenda, excepto nos casos de que resulte inadecuada ou insuficiente nos termos establecidos pola normativa reguladoras das vivendas de promoción pública. Que a persoa beneficiaria resida ou desenvolva a súa actividade laboral nun municipio da Comunidade Autónoma de Galicia.

De cara á capacidade económica, os adxudicatarios deberán:

- Acreditar que os ingresos ponderados anuais correspondentes á unidade familiar se atopen entre 0,7 e 2,5 veces o IPREM vixente para cada ano.
- Ingresos inferiores a 0,7 do IPREM: no suposto de promocións de vivendas para ser adxudicadas en alugueiro.
- Se non se superara o 1,5 veces o IPREM, será obrigatoria a adxudicación en réxime de arrendamento.
- Vivendas situadas en núcleos rurais ou barrio histórico: ingresos ponderados anuais entre 1 e 5,5 veces o IPREM.

É necesario indicar, que o funcionamento de diferenciar zona de casco histórico e rural, leva consigo a esixencia de contar cun límite de ingresos máis elevados para poder optar a unhas zoas fronte a outras. Esta forma de proceder, podería favorecer a creación de áreas urbanas diferenciadas en función dos ingresos da poboación.

Somos conscientes da importancia deste Rexistro Único de Demandantes de Vivendas e da súa utilidade, pero se cadra sería funcional establecer, ademais das anteriores diferenciacións, a inscrición de determinados colectivos como son os reflectidos na adxudicación directa, ademais das familias que teñan menores a cargo.

O **bono de alugueiro social do Plan Rehavita**, diríxese a aquelas persoas que estean nun proceso de desafiuzamento, vítimas de violencia de xénero, situacións que derivan dunhas circunstancias imprevisibles e sobrevidas como incendios, inundacións e ou persoas que foron beneficiarias do Programa Aluga rematando o gozo desta axuda.

Valoramos que, sobre as mulleres vítimas de violencia de xénero, non supón unha medida de axuda, xa que entre os requisitos para ser beneficiaria do bono é acreditar ser usuaria dunha casa ou piso de acollida. En caso de non atoparse residindo neste equipamento e precisar igualmente unha vivenda independente para a súa seguridade e/ou benestar, cómpre acreditar a dita condición segundo o establecido na Lei 11/2007, do 27 de xullo, galega para a prevención e o tratamento integral da violencia de xénero.

As contías deste bono ascenden mensualmente a 150 €, 175 € e 200 €, dependendo do lugar onde estea situada a vivenda. A temporalidade do bono é dun ano, con posibilidade de prorroga por outro ano máis.

Sinalar que nos colectivos indicados, non se contemplan as persoas en situación de exclusión social con carencia ou déficit grave de ingresos económicos, xa que este apoio económico para o pago de alugueiro, apoia de xeito relativo o mantemento do custo da vivenda non a totalidade deste.

As vivendas de protección públicas, reguladas no Decreto 253/2007 do 13 de decembro, de réxime xurídico de solo e das edificacións promovidas polo Instituto Galego de Vivenda e Solo, teñen por obxecto:

mellorar e facilitar as posibilidades de acceso á vivenda dos sectores con maiores dificultades.

Vivenda en réxime de alugueiro, destinaranse preferentemente aos seguintes colectivos:

- Unidades familiares con ingresos inferiores aos 0.7 do IPREM.
- Unidades familiares monoparentais
- Maiores de 60 anos.
- Menores de 35 anos con fillos/as a cargo.
- Menores de 35 anos.
- Vítimas de violencia de xénero.
- Determinados colectivos amparados por acordos de colaboración ou convenios administrativos asinados co IGVS ou coa Consellería de Vivenda.

No caso de non se cubrir as vivendas vacantes sortearanse estas entre o resto de solicitantes con ingresos inferiores a 1,5 do IPREM.

Con respecto ás vivendas de protección pública en referencia a Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, no seu artigo 42, establécese que:

a calidade de vida e cohesión social, na que se prevé unha reserva de solo para a vivenda suxeita a algún réxime de protección pública que como mínimo, comprenderán os terreos necesarios para realizar o 30 % da edificabilidade residencial prevista pola ordenación urbanística no solo urbanizable e no solo urbano non consolidado, regulado no artigo 17.b).1. Esta proporción será do 10 %, no suposto do solo urbano non consolidado regulado no artigo 17.b).2. No suposto do solo urbano non consolidado regulado no artigo 17.b).3 non será obrigatorio prever unha reserva para vivenda suxeita a algún réxime de protección.

Sobre a adquisición de vivendas de protección pública, indica o Decreto 253/2007 no seu artigo 18 que:

Os adxudicatarios e adxudicatarias destas vivendas terán que acreditar que os ingresos ponderados anuais correspondentes á unidade familiar se atopan entre o 0,7 e 2,5 veces o IPREM, excepto no suposto previsto no artigo 26.2 deste decreto (unidades familiares con ingresos inferiores a 0,7 do IPREM) “será obrigatoria a adxudicación en réxime de arrendamento cando os ingresos ponderados dos solicitantes, computados os da totalidade dos membros da unidade familiar en que estea integrado, non superen 1.5 % veces o IPREM.

Do anterior, podemos extraer as seguintes interpretacións, en primeiro lugar, o IGVS podería estar facendo unha política de promoción de venda dos seus inmobles. En segundo lugar, o mecanismo de alugueiro está presentando deficiencias no seu funcionamento por impagos, tanto da contía mensual de alugueiro, como nos recibos de subministracións e imposto de bens inmobles (IBI), os cales van sumando débeda vinculada ao uso da vivenda habitual. Estas débedas adquiridas polos arrendatarios/as, rematan sendo asumidas polo IGVS.

Sobre o punto segundo, valoramos que pode deberse a un déficit no que se refire ás políticas sociais relativas ás vivendas de alugueiro, que podería arranxarse estudando a necesidade de incorporar persoal técnico do eido social, dentro da disciplina do traballo social, como persoal técnico específico conformando un equipo interdisciplinar no IGVS. Este perfil profesional, podería realizar unha labor de intervención directa coas familias ao achegar ferramentas para reverter a situación de impagos, coñecer os motivos destes, e acompañar as familias ata acadar unha situación de estabilidade económica que permita facer fronte os gastos xerados na vivenda. Estes/as profesionais, levarían a cabo un labor de coordinación con outros axentes sociais, na procura de solucións ou vías que permitan

estabilizar a situación das persoas beneficiarias, e non como o que acontece na actualidade, mediante unha mera derivación dende o IGVS ás traballadoras/es sociais municipais, para a realización do estudo da situación, solicitando soamente informes sociais para a súa remisión ao IGVS.

Dende a nosa visión, cremos que o IGVS debe asumir como propios profesionais do eido social e contar cuns equipos interdisciplinares que manteñan un contacto directo e realicen unha intervención coas familias adxudicatarias das súas propias vivendas dentro do seu propio ámbito habitacional. Esta proposta desenvolverase máis adiante.

Por outra parte no Artigo 48 desta mesma norma, establécense **os supostos de adxudicación directa**, e xustifícase máis, se cabe, a necesidade do e da profesional do traballo social nos equipos do IGVS:

Para os efectos do establecido neste decreto, a adxudicación directa poderase realizar nos seguinte casos:

1. Afectacións de vivendas a persoas ou colectivos determinados para satisfacer necesidades urxentes de vivenda.
2. Adxudicación de vivendas cualificadas en núcleo rural e en barrio histórico, a favor dos solicitantes que, reunindo os requisitos establecidos para o acceso no capítulo II deste título, con excepción do límite mínimo de ingresos, lle transmitan ao Instituto Galego da Vivenda e Solo unha ou máis vivendas obxecto da actuación de rehabilitación. Inclúense nesta situación os arrendatarios e arrendatarias destas vivendas que voluntariamente resolveran o contrato de arrendamento.
3. No suposto previsto no artigo 24°.1 de adxudicación de vivendas a favor dunha Administración pública, para ser destinadas a vivenda transitoria de determinados colectivos con necesidades especiais.
4. Adxudicación de vivendas promovidas en alugueiro a vítimas de violencia de xénero e a determinados colectivos amparados por acordos de colaboración ou convenios administrativos asinados co IGVS ou coa Consellería de Vivenda e Solo de acordo co previsto no artigo 26°.3.
5. Adxudicación de vivendas adaptadas a persoas con mobilidade reducida, a entidades públicas ou privadas con personalidade xurídica propia e sen ánimo de lucro nos termos previstos no artigo 34.º.

Neste último punto de **adxudicación directa de vivendas mediante a vía de emerxencia social**, establécese como unha vía excepcional e xustificada ao derivar de situacións imprevistas e que afectan a colectivos poboacionais que presentan especial vulnerabilidade.

O realoxamento das persoas que están en situación de emerxencia social debe facerse de forma inmediata mediante a adxudicación dunha vivenda protexida. A pernoita en pensións, albergues e outros equipamentos provisionais, en moitas realidades, pode supoñer un recurso pouco desexable para a estabilidade familiar, o emprego destes equipamentos pode afectar gravemente o benestar emocional das familias. Así mesmo, estes recursos son temporais e non garanten o acceso á vivenda de xeito estable.

As situacións de adxudicación directa deberían establecerse dende unha dobre perspectiva, (I) facilitar a vivenda e (II) realizar un seguimento social mediante o acompañamento e a implementación de medidas que procuren a inserción.

Queremos establecer neste artigo, unha proposta en canto á determinación de colectivos con carácter preferente á adxudicación directa dunha vivenda, estimando que deben contemplarse os seguintes, sempre tras un estudo individualizado e holístico da realidade sociofamiliar, económica e sociosanitaria de cada persoa e defendendo de novo a **importancia dos traballadores e as traballadoras sociais no IGVS**, e non se delegará este estudo de situación e a posible futura intervención nos servizos sociais comunitarios, que presentan gran sobrecarga de atención.

Entendemos que para determinar unha situación de emerxencia social en primeiro lugar é preciso realizar un estudo da situación. Esta situación pode ser demandada de xeito directo no IGVS, e o/a traballador/a social deste organismo será o técnico ou a técnica encargado de estudar esta con obxectividade e en tal caso, xestionar a canle de adxudicación mediante o informe social da situación e a pertenza á Xunta Cualificadora.

Se a demanda é detectada polos servizos sociais comunitarios, unha vez acreditada de xeito obxectivo a necesidade, deberá existir unha coordinación directa cos/as traballadoras/es sociais do IGVS mediante unha derivación do caso. Entendemos que deberá ser o/a propio/a profesional do IGVS o/a responsable de coñecer a necesidade habitacional real da unidade familiar, así como os recursos dispoñibles para poder satisfacela dentro do seu organismo. Polo tanto, débese establecer a figura da/o traballador/a social como profesional necesario no IGVS, e será este profesional o que elabore o informe social determinante para a adxudicación directa.

É moi importante entender que esta adxudicación se motiva por unha necesidade urxente, debido a unha situación que se produce de xeito súpeto, que require un recurso de xeito áxil para posibilitar a protección da familia. Entendemos que unha vez que se adxudica, dende o IGVS débese seguir a traballar no eido social da familia, procurando a autonomía familiar e levando a cabo revisións da situación que procuren a capacitación e/ou reestruturación dos recursos propios.

3. UNHA OLLADA Á REALIDADE NA PROVINCIA DE LUGO. SITUACIÓN DAS VIVENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL EN LUGO

Os datos contidos neste apartado, foron facilitados polo IGVS da provincia de Lugo durante os meses de outubro 2016 ata xaneiro de 2017.

Segundo refiren, o día 1 de xaneiro de 2016 había en Lugo un total de 117 vivendas baleiras de protección oficial, de titularidade pública correspondente á Consellería de Vivenda e Solo.

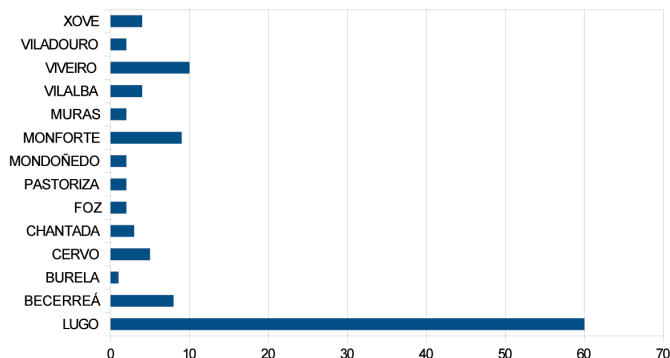


Figura n.º 1. Elaboración propia (2017)

Sobre as **vivendas de promoción pública de nova construción**, entre o 1 de outubro do 2015 e o 30 de xaneiro do 2016 foron un total de 14 vivendas, 7 situadas no concello de Lugo e 7 no concello do Incio.

Como podemos ver no gráfico anterior, das **117 vivendas baleiras na data indicada, 60 están situadas no concello de Lugo**, os concellos seguintes son os de Viveiro, Monforte e Becerreá. Contrastan estes resultados cos datos obtidos no Rexistro de Demandantes de Vivenda do 2016 que apunta, por exemplo, en Monforte 87 demandantes, Viveiro 35 demandantes, Becerreá 10, e no Incio 3, (máis adiante vemos que no Incio se fixeron entre o 2015 e o 2016, 7 vivendas de nova construción) e contrasta tamén, co dato xeral de que o día 29 de decembro de 2016 o Rexistro de Demandantes ten 665 demandantes de alugueiro de vivenda de protección oficial, 108 de compra e 284 de alugueiro con opción a compra. Ademais en núcleos rurais e cascos históricos, hai 66 demandas. Hai que ter en conta que unha mesma persoa pode solicitar dúas opcións, pero, aínda con todo, consultados estes datos, parece imposible que haxa vivendas baleiras, a non ser que non estean situadas no lugar onde hai maior demanda, ou ben se produzan situacións que dificultan o proceso tal como explicaremos a continuación.

Reflexionando sobre cal pode ser o posible motivo polo cal existe un número tan elevado de renuncias, parécenos interesante indicar que o procedemento de adxudicación establecido no Decreto 253/2007, do 13 de decembro de réxime xurídico do solo e das edificacións promovidas polo

IGVS, se basea nuns procesos administrativos complexos, e pode chegar a producir decepción e frustración polo tempo de espera que poden existir sen conseguir arranxar a demanda. Así temos que, durante o período comprendido entre 1 de xaneiro de 2016 e ó 1 de setembro de 2016, producíronse 25 renuncias fronte a 18 aceptacións. Das renuncias, quedaron 18 en lista de reserva para un próximo sorteo e 9 rexeitaron definitivamente participar nun novo sorteo.

Nunha fase inicial, prodúcese o sorteo coa participación de todas as persoas que reúnen os requisitos establecidos para poder formalizar a solicitude. A Xunta Cualificadora en función das vivendas vacantes e o número de persoas que entran no sorteo establece un límite. Por exemplo, se hai 100 persoas solicitantes, a Xunta Cualificadora pode decidir que entran no sorteo 50 solicitantes. Se hai 10 vivendas vanse adjudicando por orde de lista entre estes 50 solicitantes, e só neste caso e de xeito excepcional, a Xunta Cualificadora pode ter en conta as condicións familiares para adaptalas ás características da vivenda.

É posible que estas familias que quedaron seleccionadas mediante sorteo, rexeiten a vivenda adjudicada dado que non se adapta ás súas características familiares e ao mesmo tempo, é posible que as que quedaron fora do sorteo, se reuniran unhas características familiares que si se adecuaban ás vivendas. Polo tanto, podémonos atopar persoas que renunciando á vivenda por este motivo, levan anos inscritas no rexistro sen poder acceder a unha vivenda. De aquí despréndese, unha vez máis, que é necesario dotar o parque de vivendas de protección oficial dunha variedade de pisos ou/e vivendas con distintas características que lles dean unha resposta ás distintas composicións e características tamén das familias.

Por outra parte, actualmente estanse ofertando vivendas de promoción pública cunha calidade dubidosa (vivendas moi antigas, sen dobre ventá, sen ascensor, mal illamento...) aos mesmos prezos que outras, o que leva ao seu rexeitamento. En primeiro lugar, deberíase estudar a posibilidade de arranxar ditas vivendas, e en segundo lugar de non facelo, sería necesario establecer uns coeficientes redutores dentro dos módulos para o prezo da vivenda.

Dada a cantidade de vivendas baleiras que resultan de cada sorteo, podería dar a visión simplista de crer que estas renuncias das vivendas se deben a que non existe unha necesidade real. Cremos que esta lectura está moi afastada da situación de necesidade habitacional que adoitan presentar colectivos vulnerables de poboación.

É necesario reflexionar sobre o motivo de que actualmente na provincia de Lugo, existen vivendas baleiras e é un feito constatado a necesidade para familias que presentan situación de carencia de recursos económicos, ingresos escasos ou inestables derivados de emprego temporal e/ou precario, e persoas a cargo como menores, persoas con discapacidade ou persoas dependentes. Neste sentido, entendemos que no art. 26.a do

Decreto 253/2007 do 13 de decembro, de réxime xurídico de solo e das edificacións promovidas polo Instituto Galego de Vivenda e Solo, debería introducir a todas as familias con fillos ou fillas a cargo, e non só as e os menores de 35 anos ao non dar suficiente protección, tendo en conta as dificultades socioeconómicas polas que están atravesando moitas familias, o que pode supoñer unha vulneración dos dereitos do menor recollidos na Lei orgánica 1/1996, de 15 de xaneiro, de protección xurídica do menor, de modificación del Código civil, da Lei 26/2015, do 28 de xullo, de modificación do sistema de protección á infancia e á adolescencia e da Lei de axuízamento civil, así como nos tratados internacionais e convencións sobre os dereitos do neno e da nena.

Tamén se deberían introducir no dito artigo, a persoas e/ou familias que estean entre 0 ingresos e o 0.7 do IMPREM xa que actualmente quedarían fóra do sorteo.

Como mención ás persoas que están percibindo a prestación social da renda de inclusión social de Galicia (en diante Risga), estase levando a cabo como obxectivo que hai cumprir dentro do Proxecto de integración social unha vez concedida a prestación, acadar unha “vivenda independente” “normalizada” nun período medio de tempo, e será, por outra banda, obxecto de denegación da prestación o feito de compartir vivenda con outra persoa perceptora, aínda que non existira vínculo familiar ou relacional con esta. É necesario indicar que no mes de febreiro de 2017, se publicou unha sentenza que deixa sen efecto este último suposto⁵. Opinamos que a Administración debe facilitar formas que faciliten os procesos de inclusión social no eido residencial, non limitar nin entorpecer novas formas de convivencia que procuran abaratar custos coa unión voluntaria de persoas que se atopan nunha situación de dificultade económica.

En referencia a normativa específica da prestación Risga, regulada na Lei 10/2013 do 27 de novembro de inclusión social de Galicia, no seu artigo 11 establece o que se entende por unidade de convivencia:

11.1. Como regra xeral concederase unha soa renda por domicilio, **entendido como marco físico de aloxamento da unidade de convivencia** da que forma parte a persoa titular da prestación.

11.2. Para os efectos do previsto nesta lei considerarase unidade de convivencia o conxunto de persoas que convivan no mesmo domicilio e manteñan con respecto á persoa solicitante un vínculo por matrimonio ou análoga relación estable, por adopción ou acollemento, ou por parentesco de consanguinidade ou afinidade **ata o cuarto e segundo grao**, respectivamente (...)

⁵ Sentenza n.º 389 do 23.11.2016 do Xulgado do Contencioso Administrativo n.º 1 de Vigo

11.4. Excepcionalmente, sempre que exista unha solicitude motivada ao respecto polos servizos sociais comunitarios, poderanse aboar dúas rendas a persoas residentes nun mesmo domicilio cando quede acreditado que se trata dunha situación en que unha persoa con cargas familiares non compartidas se ve na necesidade de acollerse noutro fogar independente.

11.5. Así mesmo, cando así se xustifique no correspondente proxecto de integración social, tendo en conta, se é o caso, a información obtida para o efecto por requirimento dos **servizos sociais comunitarios, poderase conceder unha renda por persoa nos seguintes supostos de residencia colectiva:**

- a. **Centros de acollida e inclusión, públicos ou dependentes de entidades de iniciativa social, sempre que estean debidamente autorizados polo órgano competente do Sistema Galego de Servizos Sociais e conste a existencia de seguimento plasmado nun proxecto personalizado de integración social.**
 - b. **Establecementos de aloxamento hoteleiros e casas particulares en réxime de pensión, nas que medie contraprestación económica e así se faga constar no expediente.**
 - c. **Aquelas instalacións de centros ou comunidades terapéuticas debidamente autorizadas que acollan persoas que vivan nelas de xeito estable ou temporal, coa finalidade de acadar a súa integración, así como as vivendas tuteladas que acollan persoas afectadas de discapacidade ou que padezan enfermidade mental.**
 - d. **Excepcionalmente, as vivendas habitadas por agrupacións voluntarias de convivencia, cando a xuízo do Órgano de Resolución e por proposta expresa dos servizos sociais comunitarios municipais correspondentes se considere conveniente o fomento ou mantemento desa agrupación para acadar unha maior calidade de vida e a integración social das persoas que a constitúen.**
3. En todo caso, a unidade de convivencia beneficiaria non perderá esta condición cando, por causa de forza maior, accidente ou desafiuzamento, se vexa obrigada a residir temporalmente con outra (...).

Unha vez que queda en evidencia a descoordinación relativa a planificación de recursos para persoas en risco ou en situación de exclusión relativo ao ámbito da vivenda. Por un lado, as unidades de tramitación da Risga esixen o cumprimento deste obxectivo nun período curto de tempo non tendo en conta os seus propios recursos relacionados coa vivenda, dispoñendo dentro da súa propia administración de vivendas baleiras, as cales poderían ser o recurso que de saída á necesidade e permita o cumprimento deste obxectivo no Proxecto de intervención.

Ao mesmo tempo, deberíase levar a cabo un estudo sobre o perfil das persoas demandantes de vivenda actualizado e unha revisión das circunstancias o máis achegada posible á realidade. Cremos que unha familia pode facer unha solicitude como demandante nun momento determinado, e que esta circunstancia cambie, polo que a lexislación reguladora e os procesos de adxudicación deben estar actualizados e adaptados ás necesidades sociais reais. Non debemos esquecer que a familia está continuamente en situación de cambio e adaptación.

Sobre a motivación das vivendas de adxudicación directa, que derivan dunha situación de necesidade urxente, obtemos os seguintes datos dende o 1 de maio de 2009 ata o 30 de xuño de 2016.

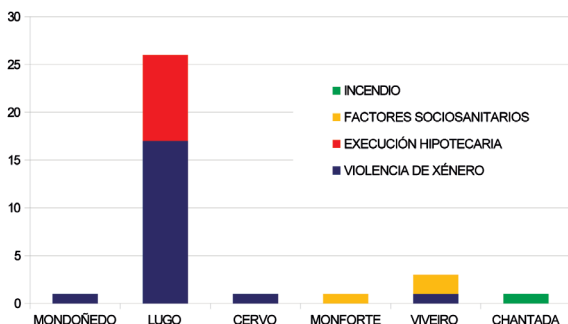


Figura n.º 2: Elaboración propia (2017)

Como podemos ver no gráfico anterior, a maior parte de adxudicacións de vivendas por procedemento directo son debido a situacións de violencia de xénero, seguida de procesos de desafuzamento mediante execucións hipotecarias. Neste último caso cómpre dicir que só dá dereito a un ano prorrogable por outro.

Consideramos a medida de adxudicación directa moi positiva, se ben bótase de menos a inclusión doutros colectivos como xa mencionamos, por exemplo familias con menores a cargo e outras persoas en situación de vulnerabilidade social grave.

Sobre o conxunto das vivendas de protección oficial entregadas durante os períodos 2013 a 2016, observamos un descenso na adxudicación de vivendas.

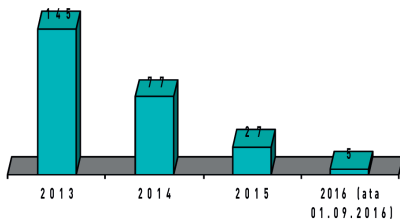


Figura n.º 3: Elaboración propia (2017)

Obsérvase un **descenso acusado da adxudicación** entre o período setembro 2013 ata outubro de 2016. Así no ano 2013 foron 145 as vivendas adxudicadas, no ano seguinte 77, no 2015 foron 27 e finalmente no ano 2016, ata o 1 de setembro foron 5 vivendas.

Diferenciando estas por concellos, durante este mesmo período, ata o 1 de setembro de 2016 obtemos os seguintes datos:

Cervo 2	Viveiro 3	Pantón 6	Friol 1	Becerreá 8	Bretoña 1
Pastoriza 6	Lugo 214	Chantada 4	Monforte 3	Lourenzá 5	Ribadeo 1
					TOTAL 254

Figura n.º 4: Elaboración propia (2017)

Faise necesario establecer uns criterios baseados nas necesidades da poboación. Establecer plans municipais, territoriais e sectoriais, coñecer a demanda das persoas inscritas nos rexistros de solicitude de vivenda, así como o número de execucións hipotecarias e de desafuzamentos levados a cabo pola Administración de xustiza. Descoñecemos cales son os criterios para determinar en que municipios se establece un número maior de oferta de vivendas de promoción pública fronte a outros con maior problemática social e cun número maior de habitantes.

Para valorar a necesidade ou adecuación dun recurso dende unha perspectiva social, é preciso ter en conta como mínimo os seguintes factores

- Localización das vivendas de protección social: o illamento xeográfico pode establecerse como único criterio para ordenar a disposición de edificios, que poderían ser destinados a distintas necesidades sociais (por exemplo, pisos tutelados para maiores con autonomía). Pero outras veces, fanse oportunos a existencia doutros indicadores que amosen as dificultades dunha poboación determinada contrastando a necesidade real coa demanda. Cremos que este é un punto moi importante, para evitar que se produza unha mala utilización dos recursos públicos, creando vivendas onde non son necesarias debido á carencia de solicitudes para esa zona.
- Sectores específicos de poboación que presentan necesidades de vivenda, por exemplo, as persoas maiores que comezan a buscar novas alternativas de convivencia, relacionadas co autocoidado e a cooperación. As formas tradicionais de convivencia en residencia para persoas maiores, pódense percibir con receo cara ao actual sistema de recursos para maiores. O cambio de paradigma da sociedade ten que producir a articulación, xunto cos movementos veciñais e comunitarios, doutro modelo de coidados máis humano e compartido.

- Consideramos que se debe ser cauto ou cauta á hora de construír vivendas sociais en n a creación de guetos. É necesario evitar a proliferación de zonas socialmente deprimidas que deriven en espazos de exclusión, coa presenza maioritaria de sectores poboacionais con menor capacidade económica, o que favorecería a estigmatización.

4. A IMPORTANCIA DA INTERVENCIÓN SOCIAL NOS PROCESOS DE ADXUDICACIÓN

Tal e como xa indicamos con anterioridade, queremos poñer en valor a necesidade de que en cada provincia o IGVS conte cun equipo interdisciplinar, nos que se conte coa presenza de profesionais do eido social. Consideramos necesario que traballadores/as sociais e educadores/as sociais interveñan con aquelas familias que precisen vivendas de adxudicación directa e/ou vía adxudicación ordinaria e realizar un labor de intervención continuada para reverter a situación de necesidade e restablecer o seu benestar. Así mesmo, respecto das familias que presentan débedas por impago de renda, cremos que é necesario un estudo específico da súa situación, co obxecto de coñecer as razóns da imposibilidade de asumir este custo ou o motivo do incumprimento. A intervención e o emprego de recursos son necesarios co fin de procurar que a familia se repoña mediante os mecanismos necesarios acadando unha situación de estabilidade económica e por extensión, habitacional. É fundamental que, se un recurso público é empregado para arranxar nunha necesidade, existan técnicos ou técnicas especializados para empregar ese recurso no marco dunha intervención social, como unha ferramenta, non coma un fin en si mesmo, e será preciso polo tanto, realizar un seguimento da situación da familia adxudicataria dende unha perspectiva integral.

Entre as funcións do traballador ou a traballadora social dentro dos equipos interprofesionais estableceranse, entre outras:

- Informar de xeito axeitado e comprensible as capacidades da persoa solicitante sobre o procedemento de solicitude, adxudicación e formalización do contrato de arrendamento.
- Valoración individualizada. O e a profesional do traballo social deberá formar parte da Xunta Cualificadora, realizando unha valoración social das unidades familiares que levan a cabo a solicitude de vivenda protexida e elaborando un diagnóstico social determinando o perfil sociofamiliar, económico e sociosanitario.
- Estudo das expectativas da familia e das necesidades obxectivadas en cada caso.
- Valoración obxectiva das características familiares así como levar a cabo propostas das vivendas que mellor se adecúen segundo cada perfil.

- Valorar a posibilidade e/ou oportunidade de iniciar un proxecto individualizado coa unidade familiar. Esta actuación, deberase levar a cabo no caso de impago continuado de vivenda, coñecendo o motivo destes impagos e valorando coa familia as vías para arranxar esta situación.
- O equipo interdisciplinar do IGVS garantirá o acompañamento e a inserción social das persoas adxudicatarias, ben mediante un labor de intervención directa, ou ben a través da coordinación interadministrativa e a derivación entre os distintos axentes sociais implicados na mellora do benestar social da poboación.
- Respecto da convivencia veciñal, é necesario posibilitar que os profesionais do eido social leven a cabo un labor mediador, ou de ser posible estudar a incorporación doutras figuras profesionais neste eido como poden ser os integradores e integradoras sociais e/ou os mediadores e as mediadoras comunitarias.

É preciso ter en conta, como indica Pérez Eransus (2004, p. 92) que:

A existencia dunha vivenda non garante por si mesma a consecución dun proceso de estabilidade sociofamiliar, e este recurso é un factor importante para a súa consecución. Realizar itinerarios persoais coas persoas nos cales se establezan uns obxectivos claros respecto dunhas necesidades valoradas e sentidas pola persoa interesada é imprescindible para poder acadar a independencia institucional e a vida autónoma, entendendo a persoa como un proceso suxeito a cambios. Debemos ter en conta, que “As persoas con especiais dificultades para incorporarse á sociedade precisan de altas doses de apoio para construír un itinerario de incorporación social exitoso”.

Se botamos unha ollada a outras comunidades autónomas, vemos que se leva a cabo a incorporación de traballadores/as sociais, configurando equipos interprofesionais e posibilitando a realización dunha aposta clara ao posibilitar unha perspectiva máis global no funcionamento das institucións. Como exemplo a Dirección Xeneral de Vivenda e Rehabilitación do Goberno de Aragón incorporou 6 traballadoras sociais para reforzo do equipo de vivenda, que xa contaba con 2 traballadoras sociais previamente, neste ano 2017. Segundo informa nun artigo periodístico a directora xeral de Vivenda e Rehabilitación, Mayte Andreu, (“Un equipo de trabajadoras sociales refuerza la Dirección General de Vivienda”, 2017):

o seu obxectivo, é garantir o dereito a vivenda dende un punto de vista social e cun seguimento que vaia máis alá de “revisar a documentación e entregar as chaves dun piso”... tamén ver cales son as súas condicións e se cambiaron dende a adxudicación, cales son as necesidades, saber cales son as realidades das persoas que teñen concedida unha vivenda e a toma de decisións a partir de criterios dende o punto de vista social.

5. CONCLUSIÓNS

A modo de conclusión, gustaríanos facer unhas **recomendacións que se poderían aplicar ás políticas de vivenda** con carácter xeral.

Dado que Galicia ocupa o primeiro lugar en vivendas baleiras de toda España, a principal preocupación política debería ser encarar este problema mediante políticas fiscais, e este instrumento é clave para dinamizar o alugueiro. Tamén se podería estimular mediante axudas de rehabilitación das vivendas destinadas a esta finalidade.

Enténdese que sen esta política, non se pode planificar nin facer un plan de vivenda como instrumento social baseado neste, na realidade e necesidade de vivenda que presenta o conxunto de poboación. O mercado non está regulando nin normalizando, é empregado con fins especulativos o que supón a longo prazo un prexuízo para o conxunto da poboación.

A política fiscal debería contemplarse dende varios puntos de vista:

- Facer operativo e establecer as medidas legais para o funcionamento do Decreto 17/2016, do 18 de febreiro, polo que se crea e se regula o Censo de vivendas baleiras da Comunidade Autónoma de Galicia. Endurecemento da penalización por non cumprir coa obriga de inscricións da vivendas no dito rexistro.
- Aumentar a fiscalidade para as vivendas baleiras. Procurar que os concellos elaboren censos destas e destinar recursos para que podan planificar e executar políticas segundo as súas necesidades.
- Regulación do alugueiro, aumentando, por exemplo, os prazos ou tempos de alugueiro, este aspecto foi modificado na última lei de arrendamentos. Limitar os prezos de alugueiro dependendo da zona e da antigüidade da compra, dado que entendemos que non pode ser o mesmo alugar unha vivenda antiga que xa ten uns anos de amortización que unha vivenda nova ou que foi comprada fai poucos anos.
- Aumentar a bonificación fiscal aos promotores e promotoras e propietarios e propietarias de vivenda social protexida privada por parte dos concellos. Actualmente só se bonifica o IVE durante os tres primeiros meses dende a cualificación da vivenda.
- Establecer un imposto especial ás vivendas de gama alta (as que se venden por arriba dunha cantidade estipulada).
- Que a Administración exerza os dereitos de adquisición preferente en relación coa transmisión a terceiros, evitando fraudes coa venda de vivenda de protección oficial e incluso a prezos superiores aos que autoriza a normativa.

- Que a Administración interveña en beneficio propio, do municipio ou outras entidades, mediante o dereito de tanteo e retracto na transmisións das vivendas adquiridas nun proceso de execución hipotecaria, ou mesmo mediante compensación ou pago da débeda con garantía hipotecaria que estean situadas en zonas de demanda residencial.
- Revisar e manter unha coordinación interadministrativa respecto da normativa creada polas distintas administracións e organismos, xa que as medidas que moitas veces se publican en teoría “para favorecer” fiscalmente as persoas, poderían rematar prexudicándoas. Así, por exemplo, o beneficio fiscal dos 3 000 € do ano 2015 de Facenda, serviu para que persoas que podían ter dereito a unha vivenda de protección oficial se viran excluídas por unha diminución da súa renda, insuficiente para poder comprometer o pago da hipoteca.
- Se queremos facer efectivo o dereito á vivenda para colectivos en risco de exclusión social, deberíase mudar as condicións para a percepción da prestación da Risga e atender a posta en marcha de programas conxuntos e transversais que coordinadamente traballaran na prevención da exclusión social. A vivenda non deixa de ser un recurso máis que axuda a normalizar e equilibrar a situación de exclusión.
- Mudar os seguintes puntos do Decreto 353/2007 de 13 de decembro de réxime xurídico de Solo e das edificación promovidas polo IGVS:
 - Realizar as novas construcións e localización das vivendas nos concellos, en base ao estudo das necesidades.
 - Establecer un mecanismo de adxudicación aos e ás solicitantes baseado nas necesidades das familias e nas características das vivendas.
 - Aumentar a prioridade de acceso as familias con menores a cargo e persoas sen ingresos. Na actualidade é necesario ter como mínimo o 0.7 do IPREM. Tan só as vivendas cedidas aos concellos contemplan o acceso á vivenda de promoción pública para as persoas ou colectivos con 0 ingresos.
 - Facilitarlles o alugueiro ás persoas con ingreso superiores ao 1.5 % pois actualmente obrígaselles a optar pola compra.
 - Incluír a profesionais do traballo social en cada equipo provincial do IGVS, formando parte da Xunta Cualificadora e establecer medidas de coordinación e intervención cos servizos sociais municipais.
 - Crear un único rexistro de vivendas, evitando os dous sorteos que na actualidade se fan: Un para vivendas novas e outro para vivendas de

segunda man. Este proceso duplica os labores administrativos e consideramos que carece de sentido, xa que a necesidade de vivenda é o factor determinante.

- Aumentar o prazo de utilización das vivendas de promoción pública na adxudicación directa por execucións hipotecarias ata que un ditame técnico certifique a non necesidade deste recurso, xa que na actualidade é por dous anos como máximo.
- Sobre o posible ofrecemento de vivendas de promoción pública, cunha calidade dubidosa (vivendas moi antigas, sen dobre ventá, sen ascensor, mal illamento...) aos mesmos prezos proporcionais, segundo a zona, que outras, o que leva ao rexeitamento destas. En tal caso, en primeiro lugar, deberíase estudar a posibilidade de arranxar as ditas vivendas e en segundo lugar de non facelo, sería necesario establecer uns coeficientes redutores dentro dos módulos para minorar o prezo que a/o compradora/o ou persoa que aluga aboaría por esas vivendas.
- Que o artigo 55 do Decreto 523/2007 do 13 de decembro, de cambio de réxime de compravenda a alugueiro se faga efectivo, cando se producen situacións xustificadas de impago, por ser o crédito sen garantía hipotecaria o que non xustifica o incumprimento do decreto.
- Que se fagan públicos os convenios que fai o IGVS co SAREB e coas entidades bancarias.
- Coordinación institucional para a planificación de políticas dedicadas a previr e erradicar a exclusión social (Exp. Política Social RISGA co IGVS).

Entendemos que para poder satisfacer as necesidades de vivenda, a comunidade autónoma deberá contar coa vivenda como un factor de redistribución e como un recurso social, non priorizando o aspecto mercantilista e financeiro. É preciso que se leven a cabo estudos de situación da vivenda baleira e do estado no que están, para facer un deseño axeitado dos plans de vivenda e unha lexislación acorde co momento e necesidade que presente a poboación no momento actual. É preciso, así mesmo, axilizar e mellorar os procesos de adxudicación, evitar o rexeitamento de vivendas e posibilitar un mellor uso dos recursos públicos.

BIBLIOGRAFÍA

- Leal, J. (18.11.2015) *La vivienda, un derecho humano*. Conferencia levada a cabo na mesa de debate por Amnistía Internacional no Colexio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM). Recuperado en xaneiro de 2017, de <http://www.improvistos.org/es/la-vivienda-un-derecho-humano.htm>

- Arends (2012). *Vivienda social en la Unión Europea*. Recuperado en febreiro de 2017, de http://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/18210/report1_LENIMAR_VIVIENDA%20SOCIAL%20EN%20LA%20UNI%C3%93N%20EUROPEA.pdf?sequence=1.htm
- Muñoz (2008). *Políticas sociales de vivienda, análisis de la situación española y breve presentación de buenas prácticas europeas*. Monográfico Trabajo Social y vivienda. Trabajo social Hoy. Segundo semestre. 126-127.
- Parlamento Europeo (2012). *Política de vivienda en los Estados Miembros de la Unión Europea*. Recuperado en febreiro de 2017, de http://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/summary_es.htm
- Sánchez, A; Gutiérrez, E. (2008) *El derecho a la vivienda en la vida cotidiana*. Monográfico Trabajo Social y vivienda. Trabajo social Hoy. Segundo semestre. 57-64.
- Pérez, B. (2004). *El acompañamiento social como herramienta de lucha contra la exclusión*. Recuperado en febreiro de 2017, de <http://www.caritas.es/imagesrepository/CapitulosPublicaciones/485/05%20%20EL%20ACOMPAMIENTO%20SOCIAL%20COMO%20HERRAMIENTA%20DE%20LUCHA.pdf>.
- España. Tribunal Superior de Xusticia (20.06.2016). *Galicia es la comunidad donde más desciende las ejecuciones hipotecarias*. Recuperado en febreiro de 2017, de http://www.poderjudicial.es/portal/site/cgpj/menuitem.65d2c4456b6ddb628e635fc1dc432ea0/?gnextoid=89e0faa4ccc65510VgnVCM1000006f48ac0aRCRD&vgnextfmt=default&vgnextlocale=es_ES-descienden-las-ejecuciones-hipotecarias.htm
- *Un equipo de trabajadoras sociales refuerza la Dirección General de Vivienda*. (2016, 17 de agosto). 20 minutos. Recuperado en febreiro de 2017, de: <http://www.20minutos.es/noticia/2819101/0/equipo-trabajadoras-sociales-refuerza-direccion-general-vivienda/>.htm
- Xunta de Galicia (n.d). *Os bancos disporán de seis meses para inscribir os seus inmobles desocupados no censo de vivendas baleiras da comunidade*. Recuperado en novembro de 2017, de http://igvs.xunta.gal/web/comunicacion/detalleNova?content=/PortalVivenda/SalaComunicacion/Novas/noticia_0652.html
- *A Coruña, Santiago de Compostela, Vigo, Ourense e Pontevedra*.
- *Ames, Ares, Arteixo, As Pontes de García Rodríguez, Betanzos, Boiro, Cambre, Carballo, Cee, Cedeira, Culleredo, Fene, Ferrol, Melide,*

Mugardos, Narón, Neda, Noia, Oleiros, Ordes, Oroso, Padrón, Pontedeume, Ribeira, Sada e Teo. Burela, Cervo, Chantada, Foz, Lugo, Monforte de Lemos, Ribadeo, Sarria, Vilalba, e Viveiro. Allariz, A Rúa, O Barco de Valdeorras, O Carballiño, Celanova, Ribadavia, Verín e Xinzo de Limia. A Estrada, A Illa de Arousa, Baiona, Bueu, Cambados, Cangas, Gondomar, Lalín, Marín, Moaña, Mos, Nigrán, O Grove, O Porriño, Poio, Pontearreas, Pontecesures, Redondela, Sanxenxo, Tui, Vilagarcía de Arousa e Vilanova de Arousa.

- O resto de municipios.
- *“A Sociedade de Xestión de Activos Procedentes da Reestructuración Bancaria (Sareb) é unha entidade privada creada en novembro do 2012 para acudir ao saneamento do sector financeiro español e, en concreto, das entidades que arrastraban problemas debido á excesiva exposición ao sector inmobiliario.*
- Sentenza n.º 389 do 23.11.2016 do Xulgado do Contencioso Administrativo n.º 1 de Vigo.