

Libro blanco para la no-discriminación residencial de la población migrante

CARLA ALMONACID SÁNCHEZ

ENRIQUE CAÑADAS FERNÁNDEZ

ESTHER CARDONA TUR



Libro blanco para la no-discriminación residencial de la población migrante

Autoría:

CARLA ALMONACID SÁNCHEZ
ENRIQUE CAÑADAS FERNÁNDEZ
ESTHER CARDONA TUR

Dirección científica:

MÓNICA M.^a MONGUÍ MONSALVE
KAREN MELISSA UCHUARI CUENCA

Equipo de investigación:

Carla Almonacid Sánchez
Enrique Cañadas Fernández
Esther Cardona Tur
Andrés Mauricio Gaviria
Sofía Ayerza
María Miró

Libro blanco para la no-discriminación residencial de la población migrante

CARLA ALMONACID SÁNCHEZ
ENRIQUE CAÑADAS FERNÁNDEZ
ESTHER CARDONA TUR



SECRETARÍA DE ESTADO
DE MIGRACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE
GESTIÓN MIGRATORIA



Dykinson

No está permitida la reproducción total o parcial de este libro, ni su incorporación a un sistema informático, ni su transmisión en cualquier forma o por cualquier medio, sea este electrónico, mecánico, por fotocopia, por grabación u otros métodos, sin el permiso previo y por escrito del editor. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (art. 270 y siguientes del Código Penal).

Diríjase a Cedro (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra. Puede contactar con Cedro a través de la web www.conlicencia.com o por teléfono en el 917021970/932720407.

Este libro ha sido sometido a evaluación por parte de nuestro Consejo Editorial.

Para mayor información, véase www.dykinson.com/quienes_somos

Este libro blanco forma parte del proyecto “Sistema de Información, Asesoramiento y Monitoreo de las discriminaciones en el acceso a la vivienda para la población migrante (SIAM-DVPM)”, financiado por el Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones y por la Unión Europea.

PROGRAMA ESTATAL DE INCLUSIÓN SOCIAL,
GARANTÍA INFANTIL Y LUCHA CONTRA LA POBREZA
(CCI 2021ES05SFPR003)

© Copyright by
Los autores, 2025

Editorial DYKINSON, S.L. Meléndez Valdés, 61 - 28015 Madrid

Teléfono (+34) 91 544 28 46 - (+34) 91 544 28 69

e-mail: info@dykinson.com

<http://www.dykinson.es>

<http://www.dykinson.com>

ISBN: 979-13-7006-934-6

Depósito Legal: M-28181-2025

DOI: <https://doi.org/10.14679/4629>

Preimpresión por:

Besing Servicios Gráficos S.L.

e-mail: besingsg@gmail.com

Contenido

1. Introducción.....	9
2. Contexto.....	11
2.a. Marco legislativo.....	11
2.b. Crisis de la vivienda y migración	13
2.c. Discriminación residencial	17
2.d. Empadronamiento como derecho: acceso a servicios básicos.....	20
2.e. Impacto de las medidas políticas sobre vivienda	23
2.f. Proliferación de colectivos y estudios.....	25
3. Metodología	27
3.a. Mapeo de recursos	28
3.b. Puntos de Información y Orientación sobre Vivienda (PIOV)	29

3.c.	Base de datos: entrevista diagnóstico, formulario de registro, Plan de Actuación y seguimiento	31
3.d.	Procesos participativos	35
3.e.	Materiales de apoyo	37
4.	Análisis y resultados.....	41
4.a.	Perfil sociodemográfico	41
4.b.	Patrones de la vivienda y la discriminación residencial	42
4.c.	Demandas sobre el acceso a la vivienda.....	46
5.	Conclusión	51
5.a.	Discriminación residencial, situación administrativa y precarización	51
5.b.	Nueva metodología: SIAM-DVPM	52
5.c.	Desviaciones: población migrante nacionalizada, racialización, mecanismos de control y denuncia	55
6.	Referencias bibliográficas	59
7.	Anexo	61

Presentación y agradecimientos

América, España, Solidaridad y Cooperación (AESCO) es una entidad sin ánimo de lucro que tiene como misión fomentar la solidaridad e integración junto a los proyectos de cooperación al desarrollo, así como promover programas y servicios de acción social dirigido a las personas en situación de riesgo de exclusión social de cualquier colectivo y nacionalidad y la detección de las necesidades de la población o de la comunidad en general.

El “Libro blanco para la no-discriminación residencial de la población migrante” forma parte del proyecto piloto desarrollado en el 2025 y titulado “Sistema de Información, Asesoramiento y Monitoreo de las discriminaciones en el acceso a la vivienda para la población migrante (SIAM-DVPM)”. El presente libro blanco continua la misión de AESCO desde la investigación, la intervención y la propuesta metodológica: ofrece una herramienta de diagnóstico y actuación contra la discriminación residencial para proteger el derecho a la vivienda de la población migrante.

Desde AESCO nos gustaría mostrar un especial agradecimiento a todas las personas, entidades, asociaciones y administraciones que han ofrecido su apoyo en el desarrollo del proyecto. También, al Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones y al Fondo Social Europeo por su confianza en el proyecto.

La versión digital del libro blanco queda disponible a través del siguiente QR:



1. Introducción

El acceso a una vivienda digna constituye un derecho fundamental, reconocido tanto en la Declaración Universal de Derechos Humanos como en la Constitución española, que establece la obligación de los poderes públicos de garantizar las condiciones necesarias para su efectividad. Sin embargo, en España, la población migrante enfrenta barreras estructurales que dificultan el pleno ejercicio de este derecho. La crisis habitacional, marcada por el aumento sostenido de los precios del alquiler, la escasez de vivienda asequible, se combina con prácticas abusivas, informalidad contractual y dinámicas discriminatorias que generan situaciones de exclusión y precarización residencial.

Según el Censo Anual de Población del INE (2024) el 13,4% de la población tenía nacionalidad extranjera y el 18,2% había nacido fuera de España, estos datos evidencian la relevancia de diseñar políticas y sistemas de protección habitacional que contemplen las diversas realidades de la población. Asimismo, los datos de CEDRE (2024) sobre discriminación muestran la vivienda como uno de los ámbitos donde se producen con mayor frecuencia acciones de discriminación racial. Esto pone de manifiesto la necesidad de analizar e intervenir en las vulneraciones de derechos derivadas de la discriminación residencial.

En este contexto, el proyecto piloto *Sistema de Información, Asesoramiento y Monitoreo de Discriminaciones en el acceso a la Vivienda para Población Migrante*

(SIAM-DVPM) se configura como una herramienta integral para diagnosticar, acompañar y monitorear la discriminación residencial. Su metodología combina el registro sistemático de casos con asesoramiento sociojurídico individualizado y seguimiento continuado, articulando información cuantitativa y cualitativa e incorporando procesos de capacitación y participación de las personas migrantes. Esta aproximación permite identificar patrones de exclusión y discriminación, a la vez que ofrece atención directa a las personas que lo requieren.

El proyecto se ha desarrollado en Madrid, Barcelona y Valencia, atendiendo a las particularidades de cada ciudad. El procedimiento de implementación se ha estructurado en diferentes fases: contacto inicial mediante Puntos de Información y Orientación sobre Vivienda (PIOV) fijos y móviles; atención y asesoramiento individualizado mediante entrevistas diagnósticas donde se registraron los casos a través de un formulario específico; acciones de capacitación sobre derechos y recursos a través de talleres y mesas de diálogo; y seguimiento y monitoreo por medio de un plan de actuación adaptado a las necesidades de cada caso. Este sistema combina la intervención directa con la generación y sistematización de datos, lo que permite realizar un seguimiento y monitoreo de la discriminación residencial y de los procesos de precarización en el acceso a la vivienda que afectan a la población migrante.

Esta nueva metodología SIAM-DVPM surge como respuesta a los casos de discriminación residencial, con el objetivo de registrarlos y realizar monitoreo, así como capacitar a la población migrante sobre sus derechos y fomentar la participación política y social. Este modelo se concibe como escalable, replicable y adaptable a otros territorios y recursos. De modo que ofrece un diseño innovador que contribuye a garantizar el derecho de acceso a la vivienda digna fomentando la participación de la población migrante.

2. Contexto

2.a. Marco legislativo

El derecho a la vivienda digna y adecuada es uno de los pilares fundamentales del estado de bienestar y se encuentra reconocido en diferentes instrumentos nacionales e internacionales de derechos humanos.

La Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948), en su artículo 25, consagra el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado que le asegure, entre otros elementos, la vivienda. Este principio se desarrolló posteriormente en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), cuyo artículo 11.1 establece la obligación de los Estados de adoptar medidas para garantizar una vivienda adecuada para todas las personas.

En 1991, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (CESCR), a través de su Observación General n°4 definió los elementos esenciales de una vivienda adecuada como la seguridad jurídica de la tenencia, la disponibilidad de servicios, la asequibilidad, la habitabilidad y la adecuación cultural. Posteriormente, en 2009 la Observación General n°20 afirmó expresamente que estos derechos deben aplicarse a todas

las personas, incluidas las personas migrantes, refugiadas o solicitantes de asilo, independientemente de su situación administrativa. Esta interpretación subraya el carácter universal e inclusivo del derecho a la vivienda, que no admite restricciones basadas en la nacionalidad o el estatus migratorio.

Paralelamente, la protección frente a la discriminación en materia de vivienda ha sido llevada a cabo a través de diversos tratados. La Convención Internacional sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Racial prohíbe expresamente cualquier tipo de discriminación en el acceso a la vivienda. La Convención sobre el Estatuto de los Refugiados (1951) dispone que las personas refugiadas deben recibir, en materia de vivienda, un trato no menos favorable que el dispensado a las personas extranjeras en situación regular, reforzando la obligación de los Estados de evitar la exclusión habitacional de este colectivo.

Más recientemente, el Pacto Mundial sobre los Refugiados (2018) y la Nueva Agenda Urbana adoptada en la Conferencia Hábitat III de las Naciones Unidas (2016) han puesto de relieve la necesidad de promover soluciones habitacionales seguras, dignas y sostenibles para las personas migrantes y refugiadas, destacando la importancia de planificar las ciudades desde un enfoque inclusivo que evite su marginación o segregación territorial.

En el contexto europeo, la Carta Social Europea (revisada, 1996) constituye el instrumento más relevante, al reconocer expresamente en su artículo 31 el derecho de toda persona a una vivienda adecuada y al exigir a los Estados signatarios que prevengan la exclusión habitacional y favorezcan el acceso a una vivienda de calidad.

La Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea (2000) reconoce en su artículo 34.3 el derecho a la asistencia social y de vivienda para asegurar una existencia digna a quienes carezcan de recursos suficientes. Por su parte, el Pilar Europeo de Derechos Sociales (2017) reafirma este compromiso en su Principio 19, al declarar que toda persona tiene derecho a una vivienda y a la asistencia para personas sin hogar, e insta a los Estados a garantizar viviendas sociales o ayudas habitacionales de calidad. En esta línea, el Pacto de Ámsterdam (2016) y la Agenda Urbana de la Unión Europea promueven políticas urbanas integradas que contemplen la inclusión de migrantes y personas refugiadas.

A nivel nacional, el artículo 47 de la Constitución española reconoce el derecho a una vivienda digna y adecuada y establece que los poderes públicos deben promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general e impidiendo la especulación.

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda es la primera ley estatal integral sobre el derecho a la vivienda en España y busca garantizar el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, corrigiendo desequilibrios históricos, promoviendo el alquiler asequible y la rehabilitación, fortaleciendo el parque público y asegurando la transparencia, la calidad y la cohesión territorial en las políticas de vivienda. Además, diversas comunidades autónomas han dictado sus propias leyes de vivienda.

2.b. Crisis de la vivienda y migración

La crisis de la vivienda en España es estructural y afecta a toda la población, independientemente de la edad, el género, el tipo de unidad familiar e incluso el nivel de ingresos. La falta de oferta, el aumento de los precios del alquiler y la especulación inmobiliaria han convertido la falta de vivienda asequible en uno de los principales problemas sociales del país.

Según los datos de la OCDE (2025), entre 2015 y el segundo trimestre de 2025, los precios de la vivienda aumentaron un 41% en España, más del doble que el promedio de la Unión Europea (20%). Paralelamente, el precio de los alquileres se incrementó un 14% respecto a 2015 y el Índice de Precios de Vivienda (IPV) del INE (2025) muestra un incremento anual del 12,7% en el segundo trimestre de 2025 y un aumento trimestral del 4%, lo que confirma una tendencia al alza en el mercado de la vivienda.

Sin embargo, este incremento de precios, no ha ido acompañado por una subida proporcional de los salarios, que entre 2015 y 2023 apenas crecieron un 20% (INE, 2023). Esta brecha entre ingresos y precios afecta la capacidad de los hogares para afrontar los gastos relacionados con el acceso y el mantenimiento de la vivienda. De hecho, el 20% de los hogares en régimen de alquiler destinan más del 40 % de sus ingresos al coste de la vivienda

(OCDE, 2024), y en ciudades como Barcelona o Madrid alquilar un piso puede suponer hasta el 71% del salario medio.

Desigualdad económica y vulnerabilidad social

El proceso migratorio y la situación administrativa funcionan generalmente como un bloqueador del “ascensor social”. Frecuentemente, las personas que llegan de otros países sufren un proceso de movilidad descendente, a nivel social, laboral y económico —especialmente si proceden de países extracomunitarios o del sur global. Esta situación se ve todavía agravada por la situación administrativa irregular que limita el acceso a derechos y servicios y al mercado laboral formal. El resultado se ve reflejado en la desigualdad económica que enfrenta la población migrante en España. En 2023, un tercio de las personas asalariadas extracomunitarias tenían salarios bajos —más del doble que la media española; y su renta media fue un 38% inferior a la de la población nacional (INE, 2023). En 2024, más de la mitad de las personas extracomunitarias (54,1%) se encontraban en riesgo de pobreza o exclusión social, y casi dos de cada tres afirmaron tener dificultades para llegar a fin de mes (INE, 2024).

Estas desigualdades influyen directamente en el acceso a la vivienda, ya que las inmobiliarias y propietarias/os suelen exigir nóminas, contratos laborales indefinidos y que el precio del alquiler no supere el 30% del salario, condiciones difíciles de cumplir para aquellas personas con trabajos precarizados, informales o en situación administrativa irregular. A esto se le suman los altos costes iniciales como fianzas y depósitos que dificultan todavía más el acceso a una primera o nueva vivienda.

En este contexto, las personas migrantes se enfrentan a grandes dificultades y barreras impuestas por el mercado inmobiliario, viéndose obligadas a recurrir a formas de alojamiento más inestables, informales y precarizadas, como el subarriendo o la vivienda o habitación compartida, que suelen implicar condiciones de hacinamiento, falta de privacidad y restricciones de uso del espacio. Esta situación se ve agravada por la falta de políticas específicas dirigidas a personas en riesgo o en situación de exclusión residencial, especialmente personas migrantes o en situación administrativa irregular, así como la falta de medidas efectivas para frenar la especulación, los alquileres temporales y las malas praxis de las inmobiliarias.

Acceso y condiciones de la vivienda

La falta de recursos económicos y materiales se ve reflejada en un mayor riesgo de vulnerabilidad residencial por parte de las personas extranjeras —especialmente las no comunitarias. Los datos del INE muestran que, en España, el 63,4% de la población extranjera extracomunitaria y el 51% de la población extranjera de la Unión Europea vive de alquiler, en comparación al 11,7% de la población española, quienes viven mayormente en régimen de propiedad (79%). Según FOESSA (2025), entre 2015 y 2023, cerca del 45% de la población residiendo en régimen de alquiler se encontraba en riesgo de pobreza o exclusión social, la cifra más alta de la Unión Europea.

Los datos sobre las condiciones materiales de los hogares también evidencian desigualdades. El 27,8% de las personas extracomunitarias vive en viviendas con deficiencias, un 6% más que la media española, y el 23% sufre falta de espacio, frente al 6,7% de la población nacional (INE, 2024). A pesar de vivir en peores condiciones, son quienes destinan mayor porcentaje de sus ingresos a la vivienda. El 27,4% de las personas extranjeras extracomunitarias asume un gasto elevado en vivienda, muy por encima del 4,5% de las españolas. En cuanto a la satisfacción con la vivienda, el 19,2% de las personas extranjeras extracomunitarias se declara “algo insatisfecha” y el 6,9% “muy insatisfecha” al 11,6% y 4,3% de la población española.

Sinhogarismo y exclusión residencial

El *sinhogarismo* y la exclusión residencial hacen referencia a diferentes grados de vulnerabilidad residencial que abarcan desde vivir en la calle a hacerlo en albergues o viviendas inadecuadas. En este sentido, el *sinhogarismo* alude a las situaciones más extremas de exclusión: personas que viven en la calle, pernoctan en espacios públicos o de emergencia o se alojan en centros de atención. Por otro lado, la exclusión residencial hace referencia a formas menos visibles de exclusión, si bien, no menos preocupantes e importantes: personas sin hogar en centros residenciales de larga estancia, hogares en riesgo de perder la vivienda, personas que viven en condiciones deficientes, de hacinamiento o espacios no aptos e inseguros como en asentamientos o locales o edificios sin cédula de habitabilidad.

Según el INE (2025), en 2024 una media de 34.145 personas se alojaban diariamente en centros de atención a personas sin hogar, un 57,5% más que en 2022. Sin embargo, estas mediciones dejan de lado las personas en situaciones residenciales precarizadas, como aquellas viviendo de subarriendo, en condiciones de hacinamiento o en asentamientos, por lo que como anuncian varias organizaciones la cifra real podría ser significativamente mayor.

Las personas extranjeras, y concretamente los hombres, se encuentran sobrerrepresentadas en estas situaciones. Más de la mitad de las personas sin techo son extranjeras (55,2%) de las cuales el 92,2% son hombres. En el caso de los asentamientos, la proporción de población extranjera asciende al 93,5% de entre quienes el 78,8% son hombres. Las mujeres se encuentran menos presentes en la calle debido a riesgos específicos —como la violencia sexual y las agresiones— que hacen que opten por otras alternativas residenciales precarias antes que dormir en la calle, como viviendas inseguras, infravivinedas o entornos abusivos. En este sentido, organizaciones como Accem señalan que muchas mujeres migrantes sin hogar optan por el trabajo del hogar y de cuidados como internas, lo que las expone a condiciones de explotación y abuso. También se observan desigualdades en función del origen: la mayoría de las personas sin hogar provienen de países de Europa que no pertenecen a la UE (68,8%), en cambio, entre las personas que residen en asentamientos, la gran mayoría son de países de África (91,7%) (CEPAIM, 2024).

La situación administrativa es un factor determinante en estos casos, sin permiso de residencia estas personas no pueden trabajar legalmente y por tanto difícilmente pueden acceder a un contrato de alquiler. Del mismo modo, no pueden acceder a ayudas públicas relacionadas con la vivienda quedando relegadas a la economía informal, la exclusión social y, como se ha visto, la exclusión residencial severa.

Las cifras ponen de manifiesto que el sinhogarismo y la exclusión residencial en España son resultado de las desigualdades estructurales en el acceso a la vivienda atravesadas por el origen, el estatus migratorio y la discriminación étnica y racial.

La crisis de la vivienda en España no puede entenderse únicamente como un problema de oferta y demanda, sino como una expresión de las desigualdades sociales que existen en el país. En este contexto, las personas migrantes extracomunitarias quedan empujadas a los márgenes del sistema residencial.

2.c. Discriminación residencial

La discriminación puede entenderse como un trato diferenciado y desigual hacia una persona o grupo en distintos ámbitos de la vida social, basado en una o varias categorías como el género, la orientación sexual, la edad, la clase social, el origen o el color de piel (Provivienda, 2020).

La discriminación racial es definida por la Convención Internacional sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Racial como *“toda distinción, exclusión, restricción o preferencia basada en motivos de raza, color, linaje u origen nacional o étnico que tenga por objeto o por resultado anular o menoscabar el reconocimiento, goce o ejercicio, en condiciones de igualdad, de los derechos humanos y libertades fundamentales en las esferas política, económica, social o cultural”*.

Desde esta perspectiva, la discriminación residencial se refiere a las barreras que impiden a determinadas personas o grupos ejercer su derecho a una vivienda digna, tanto en el acceso como en el mantenimiento de la misma. En el caso de las personas migrantes, este fenómeno se vincula directamente con el derecho a la igualdad de trato y no-discriminación y con el derecho a la vivienda. Podemos distinguir entre discriminación directa, que implica un trato de desventaja explícito hacia una persona o familia perteneciente a una minoría social, y discriminación indirecta, que se produce cuando prácticas aparentemente neutras en el mercado inmobiliario tienen un impacto desigual o excluyente sobre determinados colectivos (Provivienda, 2020).

Como se ha visto en apartados anteriores, las personas extranjeras —y especialmente las extracomunitarias— presentan una mayor vulnerabilidad económica, social y residencial. Esta vulnerabilidad se ve agravada por la discriminación directa e indirecta que enfrentan en el acceso como el mantenimiento de la vivienda.

El informe *El impacto del racismo en España. Percepción de la discriminación por origen racial o étnico* (CEDRE, 2025) señala que el ámbito de la vivienda es donde se perciben los niveles más altos de discriminación racial, siendo además uno de los que más ha crecido en los últimos cuatro años. El 73 % de las personas que realizaron gestiones relacionadas con la vivienda en el último año —como alquilar, vender o comprar— afirmaron haber experimentado al menos una situación de discriminación. La población

afrodescendiente, árabe y africana negra son las que más afirman haber sufrido algún caso de discriminación en el ámbito de la vivienda (más del 80%).

Las formas de discriminación más frecuentes incluyen la negativa a alquilar una vivienda (27,5%), la imposición de requisitos adicionales (24,1%), las dificultades para empadronarse (22,3%), la negativa a mostrar viviendas (21,9%) y la denegación del contrato de alquiler (18,4%). Frente a estas prácticas los grupos más afectados son las poblaciones afrodescendiente, árabe, africana negra y gitana. Además, el estudio destaca un alto nivel de segregación residencial, ya que el 84% de las personas encuestadas viven en barrios donde la mitad o más de la población pertenece a grupos étnicos minoritarios, lo que refuerza la discriminación estructural. Entre las causas más comunes de esta discriminación, el informe señala prejuicios sobre la precariedad económica o el uso inadecuado del inmueble, así como la existencia de rechazo vecinal, que se manifiesta en insultos, amenazas y exclusión social (CEDRE, 2025).

Por su parte, el informe *¿Se alquila? II* de Provivienda (2025) revela que la discriminación en el mercado inmobiliario español se ha intensificado en los últimos años. Mediante la aplicación de la metodología *testing* en Madrid y Barcelona los resultados muestran que el 99% de las inmobiliarias aceptaron sin objeción peticiones discriminatorias de propietarios/as que no deseaban alquilar a personas extranjeras, un dato que muestra la normalización del racismo inmobiliario en el mercado del alquiler. Este porcentaje supone un incremento notable respecto al 72,5 % registrado en 2020. Asimismo, a los perfiles extranjeros se les denegó la vivienda en el 47% de los casos, en comparación al 31% de los nacionales, a quienes, además, se les ofrecen el doble de viviendas alternativas (30% vs 15%).

De esta forma, a las personas extranjeras no solo se le ofrecen menos alternativas, sino que también existen diferencias sobre qué zonas se les ofrecen generalmente caracterizadas por estar localizadas en la periferia, con una alta densidad de migrantes y con construcciones de los años 50s y 70s. Lo que contribuye a la segregación residencial y a la vulnerabilización de las personas migrantes. Además, el informe apunta a un proceso de “sofisticación” de las formas de discriminación directa. Además de los engaños sobre la disponibilidad de pisos, se identificaron una serie de estrategias que buscan bloquear de forma inicial el acceso a la vivienda de alquiler, como solicitar la documentación previamente u otro tipo de garantías.

Sin embargo, cabe tener en cuenta que no todas las personas extranjeras son percibidas de la misma forma. Mientras se ponen mayores barreras a personas provenientes de Asia, África y Latinoamérica; las personas provenientes de otros países de Europa o Estados Unidos son percibidas con un alto nivel adquisitivo y estatus social por lo que resultan “potenciales inquilinos/as”.

En definitiva, la discriminación residencial es una de las principales barreras para el acceso a una vivienda digna que enfrentan las personas migrantes y racializadas en España; constituyendo un mecanismo estructural de desigualdad y vulneración de derechos.

Denuncia de la discriminación

Los datos del informe de CEDRE (2024) muestran una evolución al alza en cuanto a la proporción de denuncias por discriminación en relación a la experiencia de situaciones discriminatorias en los últimos años. Sin embargo, nos encontramos que en 2024 tan solo un 22,6% de las personas que manifestaron haber experimentado algún tipo de situación discriminatoria en el último año, afirmó haber presentado alguna queja, reclamación y/o denuncia al respecto (un 12% más que en 2013).

El hecho de no denunciar está influenciado por varios motivos. Principalmente, destaca la normalización de las conductas discriminatorias y la violencia por parte de las personas afectadas, así como el desconocimiento de que esas prácticas sean denunciables. En el ámbito de la vivienda se observa que, muchas veces, las personas normalizan las situaciones de discriminación que viven para acceder a un piso de alquiler por parte de inmobiliarias y propietarios/as, especialmente cuando se trata de formas sutiles o encubiertas de discriminación, como engaños sobre la disponibilidad, la exigencia de documentación que no se pide a personas españolas o no ofrecerles alternativas.

Por otro lado, influye la desconfianza en el sistema de denuncia, ya que existe la percepción de que denunciar no cambiará nada o no hay una reparación. Además, muchas personas no denuncian por miedo de recibir represalias, especialmente en el caso de las personas migrantes en situación administrativa irregular quienes temen ser deportadas. La dificultad para probar la discriminación, también contribuye a la no denuncia.

En los últimos años, distintas organizaciones han impulsado mecanismos de denuncia y acompañamiento que buscan corregir esta situación. CEDRE ofrece atención gratuita a víctimas de discriminación racial o étnica a través del servicio telefónico 021. Los buzones de las entidades Fundación CEPAIM y Red Acoge brindan acompañamiento jurídico a personas migrantes. SOS Racisme también ofrece un servicio gratuito para víctimas de agresiones o discriminaciones racistas (SAiD). En el ámbito específico de la vivienda, el Buzón contra la discriminación de Provivienda, permite notificar y denunciar casos de racismo inmobiliario y ofrece orientación y acompañamiento.

Sin embargo, como demuestran los datos mencionados estos esfuerzos no son suficientes. La infradenuncia sigue siendo la norma contribuyendo a invisibilizar el racismo cotidiano y perpetuando la impunidad de las prácticas discriminatorias. Por este motivo, es necesario reforzar la socialización del derecho de igualdad de trato y no discriminación, garantizando que todas las personas conozcan sus derechos. También, resulta esencial sensibilizar y capacitar a las autoridades para que actúen correctamente frente a esos casos, así como reforzar los sistemas de denuncia, acompañamiento y reparación para que velen por los intereses y los derechos de las personas discriminadas.

2.d. Empadronamiento como derecho: acceso a servicios básicos

El padrón municipal es el registro administrativo donde constan los vecinos de un municipio. Sus datos constituyen prueba de residencia en el municipio y del domicilio habitual en el mismo (Art. 16, Ley 4/1996, que modifica la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local).

La normativa establece que toda persona que viva en España está obligada a inscribirse en el padrón del municipio en el que resida habitualmente, de la misma manera se recoge que la condición de vecino se adquiere desde el momento de la inscripción en el padrón. Por lo que tiene un carácter obligatorio y a su vez es la puerta de acceso a diferentes recursos como sanidad, educación o servicios sociales, de modo que el padrón también es un derecho de las personas, es un requisito fundamental para acceder a los servicios de bienestar además de para obtener un permiso de residencia, lo que permite la inclusión de las personas migrantes y una cohesión social (González, 2010).

La situación administrativa de las personas migrantes es indiferente a la hora de la inscripción en el padrón municipal, todas las personas residentes en España deben estar registradas, independientemente de su situación administrativa, ya que el padrón municipal no es una prueba de su residencia legal, así lo recoge el Artículo 18 Reguladora de las Bases del Régimen Local, en su punto 2: *La inscripción de los extranjeros en el padrón municipal no constituirá prueba de su residencia legal en España ni les atribuirá ningún derecho que no les confiera la legislación vigente, especialmente en materia de derechos y libertades de los extranjeros en España.* La única condición para personas extranjeras no comunitarias sin autorización de residencia de larga duración es el deber de renovar su inscripción en el padrón cada dos años desde el alta de padrón o última renovación.

A pesar de que el empadronamiento constituye un derecho básico, así como una obligación reconocida por la legislación española, en la práctica muchas personas migrantes ven vulnerado su derecho, al encontrarse con dificultades para empadronarse en su domicilio habitual lo que genera una cadena de exclusión de derechos (Coordinadora Estatal de “Padrón por Derecho” y Red Solidaria de Acogida, 2025):

- **Dificultad para acceder a servicios esenciales** como asistencia sanitaria, educación y servicios sociales, ya que se requiere la acreditación de residencia en el municipio
- **Inconvenientes para regularizar la situación administrativa**, el padrón es un requisito para ciertos trámites como por ejemplo la solicitud del permiso de residencia.
- **Falta de reconocimiento oficial de su domicilio**, este hecho puede complicar la recepción de notificaciones legales y oficiales.
- **Exclusión de ayudas y subvenciones municipales o estatales** que requieren como requisito estar empadronado.
- **Impedimento para votar en elecciones locales** (si se tiene derecho), ya que el padrón es necesario para la inclusión en el censo electoral municipal.

Una de las opciones de empadronamiento, para personas que no cuenten con un domicilio habitual es realizar el empadronamiento especial o sin domicilio fijo, para la inscripción mediante este tipo de empadronamiento es necesario aportar una dirección para efectos de notificaciones y adjuntar

algún documento que acredite que se vive en el domicilio. En caso de las personas que se encuentran en situación de sinhogarismo debe recurrirse a un “domicilio ficticio” que sea reconocido por servicios sociales.

Como se ha visto, el padrón es un derecho y un deber y existen mecanismos para que todas las personas estén inscritas en el padrón municipal. Sin embargo, frecuentemente las personas migrantes se encuentran con obstáculos tanto por parte de la administración como por parte de las personas arrendadoras de las viviendas en alquiler. A pesar de que varias entidades han denunciado en varias ocasiones esta situación, existe un vacío de estudios y datos que midan la incidencia de la vulneración de este derecho.

En esta línea, el informe de CEDRE (2024) revela que, en 2024, un 22,3% de la población encuestada que realizó algún trámite con la vivienda manifiesta que no “«le han dejado empadronarse por motivos de origen étnico o racial”. Las personas afrodescendientes, árabe y amazigh o norteafricanas no árabes y la población gitana o romaní se ven más afectadas en la vulneración del derecho a empadronarse, con una incidencia del 31,7%; 26,7% y 25% respectivamente. Esto ocurre especialmente en municipios del ámbito rural o pequeños con 12 p.p por encima de la media (34,4%).

Durante la implementación de este proyecto, se han podido detectar algunas de estas barreras de acceso al padrón, entre ellas destacan:

- **Ausencia de contrato de alquiler o negativa de la persona arrendadora** a realizar el padrón. En muchas ocasiones son las personas propietarias o arrendadoras quienes imposibilitan la inscripción, o bien por una negativa expresa a la realización del padrón o por no realizar un contrato de arrendamiento.
- **Obstáculos por parte de la administración.** La ausencia de contrato de arrendamiento, no debería de ser impedimento para la inscripción en el padrón municipal, si la persona demuestra que reside en la vivienda en la cual va a realizar la inscripción. Sin embargo, en muchas ocasiones, desde la administración se niega la realización del trámite si no se cuenta con contrato de alquiler o un consentimiento expreso que le permita el empadronamiento.
- **Dificultades para realizar el padrón especial.** Se detectan dificultades por parte de los ayuntamientos a la realización del padrón especial, en particular a las personas que viven en habitaciones o infraviviendas,

impidiendo y obstaculizando los empadronamientos especiales. A fecha de julio de 2025 en la ciudad de Valencia había más de 4.000 empadronamientos especiales denegados o pendientes de tramitar, solamente en el último año de 947 solicitudes se habían tramitado 14*. Esta situación de vulneración de derechos ha llegado al Síndic de Greuges, ya que el pasado mes de octubre abrió una queja de oficio al Ayuntamiento de Valencia, tras la denuncia presentada por más de veinte entidades sociales. **

Por lo que se insta tanto a las administraciones como a las personas arrendatarias de viviendas, que faciliten y flexibilicen el acceso a la inscripción al padrón municipal, para cumplir con la legalidad y con los derechos, para garantizar el acceso de todas las personas a los servicios y recursos, mejorando así la inclusión y cohesión social.

2.e. Impacto de las medidas políticas sobre vivienda

El acceso a una vivienda asequible en España es un complejo desafío, es el resultado de varios factores tanto estructurales como coyunturales. Entre los aspectos estructurales se encuentran el limitado presupuesto destinado a viviendas y políticas públicas, por la parte coyuntural destaca el elevado precio de la vivienda tanto en compra como en alquiler. La orientación de las políticas públicas ha estado orientada hacia la propiedad, generando un mercado con escasa oferta de vivienda social y asequible, limitando el desarrollo de un alquiler accesible; esta situación ha contribuido al aumento de precios y dinámicas especulativas.

A pesar de la implementación de medidas políticas sobre vivienda para mejorar el acceso, a efectos reales siguen siendo limitadas e insuficientes. Entre las iniciativas destacadas se encuentra el Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025 (PEAV 22-25), la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda y la declaración de zonas de mercado residencial tensionado. Sin embargo, no están exentas de limitaciones en su aplicación por lo que a la práctica no están

* Moreno, C. (2025, 13 de julio). *València tiene más de 4.000 empadronamientos especiales denegados o pendientes de tramitar*. Levante EMV.

** Ros, M. (2025, 6 de octubre). *El Síndic recuerda que para empadronarse "no es obligatorio" que el dueño lo autorice*. Levante EMV.

resultando totalmente eficaces. Según el informe de Provivienda *La casa a cuestas: la vivienda en datos en 2024*, el PEAV 22-25 todavía no se han puesto en práctica todos los programas y acciones provistos en algunas comunidades autónomas, lo que compromete la efectividad de la medida y limita el acceso a la vivienda asequible.

Por su parte, la Ley de Vivienda, a pesar de ser avalada por el Tribunal Constitucional reafirmando así el papel del Estado para garantizar el acceso equitativo a la vivienda, ha visto anulados algunos de sus artículos por invadir competencias a las comunidades autónomas, limitando así su alcance. En cuanto a la zona de mercado tensionado, los datos iniciales en Cataluña muestran un descenso en los precios del alquiler, pero también una reducción de nuevos contratos, por lo que esta intervención puede generar efectos desfavorables sobre la oferta de vivienda en alquiler (Provivienda, 2024).

Otras medidas implementadas, como el Bono de Alquiler Joven, han tenido un alcance limitado debido a restricciones presupuestarias y retrasos en su ejecución, lo que dificulta que una parte significativa de la población pueda beneficiarse de ellas, según indica el informe de Provivienda.

De manera similar, las ayudas al alquiler dirigidas a toda la población, sin límite de edad, también enfrentan dificultades en su aplicación. Uno de los principales obstáculos es que estas ayudas establecen un precio máximo del alquiler; aunque este límite se actualiza cada año, generalmente se mantiene por debajo de los precios de mercado, lo que provoca que muchas personas que solicitan la ayuda queden excluidas problema que también enfrenta el Bono de Alquiler Joven.^{***} Por otro lado, es importante la vivienda asequible para prevenir procesos de exclusión residencial y social tal y como señala la nueva estrategia estatal, aunque su impacto dependerá de la efectividad de sus programas en los próximos años (Provivienda, 2024).

Las ayudas públicas en materia de vivienda como ayudas económicas directas, prestaciones de emergencia o vivienda en alquiler asequible, tienen un impacto directo y positivo en la reducción de la exclusión social. El acceso a apoyos económicos disminuye la posibilidad de pérdida de la vivienda, facilitando la permanencia en el entorno social y reduciendo la vulnerabilidad. En este sentido, el informe de Provivienda (2024) destaca que las ayudas al

^{***} Ferrando, R. (2025, 12 de julio). El subsidio del alquiler en València deja sin efecto las ayudas a los jóvenes. *Levante EMV*.

alquiler y recursos de atención social previenen situaciones de sinhogarismo y mejora la capacidad económica de las familias para afrontar gastos, en especial las familias con menos ingresos.

En términos generales, se observa que, si bien existen políticas y medidas orientadas a mejorar la accesibilidad de la vivienda y reducir la tensión del mercado, su impacto real todavía es insuficiente frente a la necesidad de la crisis residencial. Esto pone de manifiesto que se requiere una mayor rapidez en la ejecución de las acciones, así como un diseño enfocado a las diferencias territoriales y necesidades de los colectivos más vulnerables, aspectos que se destacan en el informe de Provivienda como centrales para avanzar hacia un modelo residencial más equitativo.

2.f. Proliferación de colectivos y estudios

Este contexto de crisis y emergencia habitacional en España ha dado lugar a la proliferación de diversos colectivos que buscan la visibilización del problema de la vivienda, así como la generación de conocimiento y ejercer incidencia política en torno al derecho a la vivienda. Esto refleja la insuficiencia de las políticas públicas, así como la necesidad de una organización desde la sociedad civil para garantizar el derecho a la vivienda.

Entre los colectivos más destacados se encuentran los sindicatos de inquilinas, presentes en diferentes territorios, como Madrid o Barcelona, han tenido un rol fundamental en la defensa de los derechos de las personas arrendatarias. Siendo un actor clave en la movilización contra la mercantilización de la vivienda, así como creando espacios de incidencia política y social, influyendo incluso en reformas legislativas como la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos en 2019, que extendió la duración de los contratos de alquiler (Ulloa Chacha, 2024). De la misma forma, estos colectivos realizan acción directa, a través de prácticas como asambleas de inquilinas o campañas de sensibilización.

Asimismo, los sindicatos de barrio de vivienda, como los surgidos en Valencia, combinan la acción local con la movilización comunitaria, realizando asambleas periódicas, promoviendo el acceso a la información y los derechos, así como dinamizando la organización vecinal y la incidencia directa.

Otro de los colectivos importantes en el movimiento por la vivienda es la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), surgida en 2009 como respuesta a la crisis financiera e inmobiliaria. La cual ha logrado durante todo su recorrido, visibilizar la problemática de los desahucios y la emergencia habitacional, empoderar a la ciudadanía con sus acciones de apoyo mutuo, además de funcionar como presión institucional (Matínez, 2022).

Por otro lado, organizaciones como Provivienda integran la acción política con la investigación social, generando estudios que analizan tanto la situación habitacional como los procesos de discriminación residencial, además de contar con el buzón contra la discriminación residencial, de la misma manera que SOS Racismo, recogen las denuncias con el objetivo de incidir tanto social como políticamente y sensibilizar a la sociedad sobre el derecho a la igualdad y la no discriminación en materia residencial.

El aumento de movilización social, colectivos y organizaciones que realizan acciones y estudios sobre la situación de acceso a la vivienda, indica una demanda de atención al desafío residencial. Su movilización y trabajo contribuye a la visibilización de las diferentes problemáticas en situación de vivienda, promueve la participación de la ciudadanía y su sensibilización y genera conocimiento sobre el fenómeno. Es fundamental fomentar el trabajo de estos colectivos, para que se siga trabajando y evidenciando las dificultades de acceso a la vivienda, en especial de la población más vulnerable.

3. Metodología

El presente proyecto tuvo como objetivo principal promover la mejora de los sistemas de intervención contra la discriminación que enfrenta la población migrante en el acceso a la vivienda, a través del diseño e implementación de nuevas metodologías en las ciudades de Madrid, Barcelona y Valencia.

La metodología aplicada se desarrolló en función de un conjunto de objetivos específicos que sirven como guía para la planificación y ejecución de las acciones desarrolladas. En primer lugar, se propuso favorecer la participación activa de personas migrantes en situación de vulnerabilidad social, para favorecer que sus necesidades en materia de vivienda sean atendidas.

Otro de los objetivos específicos del proyecto fue fortalecer el trabajo en red entre entidades públicas, privadas y del tercer sector, fomentando la colaboración interinstitucional para mejorar el acceso a la vivienda de la población migrante. Asimismo, se pretendió fortalecer las capacidades, recursos e información de la población objetivo, para que puedan ejercer plenamente sus derechos frente a situaciones de discriminación o abuso residencial.

De igual forma, se contempló la generación de conocimiento y análisis sobre el fenómeno de la discriminación residencial, con el fin de adaptar y mejorar las metodologías de intervención existentes. Por último, se buscó garantizar la correcta implementación, seguimiento y evaluación del proyecto,

facilitando la replicabilidad y escalabilidad de las acciones en otros contextos sociales, territoriales y organizacionales.

Para ello se han utilizado varias técnicas metodológicas complementarias. Primero, el mapeo de recursos para conectar recursos y población destinataria. Segundo, los Puntos de Información y Orientación sobre Vivienda (PIOV) fijos y móviles para realizar atención directa con las participantes y acercar el proyecto a los barrios, distritos y espacios públicos. Tercero, el seguimiento y Plan de Actuación para guiar la atención y acompañamiento de las personas ingresadas en el programa. Cuarto, los procesos participativos para fomentar la capacitación en derechos, el diagnóstico colectivo y la participación política de la población destinataria. Por último, todos los procesos están acompañados de la creación de materiales auxiliares para el desarrollo del proyecto.

3.a. Mapeo de recursos

Una de las actividades metodológicas realizadas es un mapeo inicial de entidades, recursos, organizaciones y administraciones que desarrollan su labor en ámbitos de migración, prevención de la discriminación y acceso a la vivienda. Con ello se identifican actores clave que puedan participar y fortalecer la implementación y alcance del proyecto. Se establece contacto con aquellas entidades públicas y privadas para informarles sobre los objetivos del proyecto para trabajar en red, a través de reuniones y firma de acuerdos y convenios. Además, tras la realización del mapeo, se observan y detectan tanto las necesidades de recursos existentes cubiertas, como las áreas en las cuales existen vacíos de servicios y recursos, tanto públicos como privados. Este mapeo de recursos tiene el objetivo de ofrecer una ventanilla única para las personas del programa, es decir, centralizar la información para facilitar su disfrute a las personas recién llegadas. Además, este mapa de recursos también depende del trabajo en red y la colaboración entre entidades públicas y privadas.

El mapa de recursos es un listado de recursos sobre la vivienda en los territorios de Barcelona, Madrid y Valencia. Se han identificado recursos dirigidos a la vivienda social pública o privada, atención residencial al hogarismo y la violencia de género, la migración, la acogida y el acompañamiento, el asesoramiento, los canales de denuncia y el acompañamiento y redes de apoyo. Actores de las instituciones públicas, las entidades del tercer sector y la

sociedad gestionan los recursos recopilados. También, los requisitos de acceso a los recursos cambian la derivación y apoyo residencial. Y, por último, señalar que la alta demanda y baja oferta y los requisitos documentales son factores que dificultan el acceso a las ayudas de la vivienda.

El equipo técnico de los territorios de Barcelona, Madrid y Valencia ha identificado casi cien puntos de interés respecto a la vivienda, la migración y la denuncia. Estos recursos tienen su origen en las instituciones públicas, el tercer sector y la sociedad civil. Sus áreas de trabajo son amplias y diversas, pero se destaca la gestión del parque de vivienda social, la atención y acompañamiento de personas recién llegadas y sinhogarismo, los centros de información y asesoramiento sobre vivienda, los canales de denuncia, los sindicatos de vivienda y las redes de apoyo.

3.b. Puntos de Información y Orientación sobre Vivienda (PIOV)

Como parte de las técnicas utilizadas, se implementan los Puntos de Información y Orientación sobre Vivienda (PIOV), se constituyen como un servicio de atención y asesoramiento dirigido a personas migrantes, con el objetivo de identificar y dar respuesta a situaciones de discriminación en el acceso a la vivienda, resolviendo dudas y recogiendo sus demandas para fortalecer sus derechos y capacidades. Desde los PIOV se llevan a cabo las siguientes acciones:

1. **Asesoramiento y orientación:** Se ofrece información práctica y adaptada sobre aspectos fundamentales en materia de vivienda, como la Ley de Arrendamientos Urbanos o derechos de las personas inquilinas. Con ello se busca fortalecer la capacidad de las personas migrantes para el ejercicio de sus derechos, así como ayudarles a identificar situaciones de discriminación o abuso y saber cómo actuar al respecto.
2. **Información sobre recursos disponibles:** Se brinda información y orientación sobre los recursos públicos y privados existentes en materia de vivienda, mediante la elaboración y actualización de listados basados en el mapeo de recursos disponibles del territorio y la identificación de nuevas necesidades. Este mapeo es un ejercicio

para asegurar el derecho a la información y la mejora de la situación residencial.

3. **Servicio jurídico especializado:** El programa dispone de una abogada especializada en cada ciudad de actuación, que proporciona acompañamiento legal gratuito, en caso de necesidad de la persona atendida en el PIOV, dando apoyo a las personas beneficiarias en trámites administrativos y judiciales, así como en la recopilación y preparación de documentación necesaria. Esta intervención se centra en garantizar la defensa efectiva de los derechos de las personas migrantes.
4. **Derivaciones internas y externas:** Se realizan derivaciones internas y/o externas cuando se detectan necesidades que trascienden el ámbito residencial. Estas derivaciones pueden ser a otros servicios de la entidad (formación, inserción sociolaboral, asesoría jurídica, banco de alimentos, etc.) o a recursos externos especializados, garantizando un apoyo integral a la situación de exclusión residencial, atendiendo a las diferentes dimensiones de vulnerabilidad.
5. **Registro y análisis de casos:** Todos los casos de las personas atendidas son registrados mediante un formulario de recogida de datos para su análisis y seguimiento individualizado y para la creación de una base de datos que detecte las nuevas realidades de la vivienda y los patrones de la discriminación residencial. Cada persona es informada del proceso, firmando un consentimiento informado de protección de datos (RGPD) conforme a la normativa, permitiendo al equipo técnico realizar intervenciones individualizadas según las necesidades detectadas.

Los PIOV se ofrecen mediante puntos de atención fijos en las sedes de la entidad, como puntos móviles en barrios y espacios clave, con el objetivo de acceder a población vulnerable que pueda aprovecharse del servicio. Por un lado, la implementación de PIOV fijos supone la estabilidad de un centro de consulta y orientación sobre vivienda, un apoyo desde las instituciones del tercer sector para el acceso a la vivienda. Por otro lado, los PIOV móviles son dispositivos esporádicos, vinculados a los PIOV fijos, que conectan el apoyo socio-jurídico del SIAM-DVPM con la población destinataria mediante mesas informativas en los espacios públicos de las plazas, estaciones de tren, entre otros. Los PIOV son dispositivos que reducen la desconfianza institucional

mientras aumentan el alcance de difusión a personas locales y destinatarias y fomentan la capacitación y ejercicio de derechos por la población migrante. Es fundamental la colaboración con entidades del territorio para contribuir a obtener un mayor impacto social.

3.c. Base de datos: entrevista diagnóstico, formulario de registro, Plan de Actuación y seguimiento

Para analizar la discriminación residencial mediante el SIAM-DVPM se ha generado una base de datos que permite sistematizar, unificar y analizar los datos recogidos durante el proceso de intervención. Su elaboración se ha desarrollado en un proceso de cuatro etapas: primero, la contactación con la población migrante a través de los PIOV fijos y móviles; segundo, la citación para la entrevista diagnóstico; tercero, la realización de la entrevista diagnóstico y el cumplimiento del formulario de registro; y, cuarto, el seguimiento y monitoreo de cada caso.

Los PIOV —fijos y móviles— han funcionado como una herramienta de difusión del SIAM-DVPM y como la principal forma de entrada al programa. Para ello, se diseñaron materiales informativos que recogen cuestiones sobre legislación y derecho a la vivienda, estrategias contra la discriminación residencial y canales de denuncia, y ayudas y recursos para la vivienda disponibles en cada una de las ciudades en las que se ha implementado el proyecto piloto. En este sentido, los puntos de información junto con las entrevistas de diagnóstico han permitido el registro cualitativo y cuantitativo de la situación residencial y las experiencias de discriminación de las personas atendidas.

La entrevista diagnóstico tiene un papel fundamental en el proceso. Este espacio de atención individual permite conocer la situación residencial de cada persona, detectar posibles situaciones de discriminación, socializar derechos y dar a conocer ayudas y recursos para la vivienda. De esta forma, la entrevista combina capacitación, orientación y registro de información sobre situación habitacional, migración y discriminación residencial. Para facilitar la capacitación sobre vivienda se elaboró el mapeo de recursos y los materiales auxiliares adaptados a los territorios.

El proyecto del SIAM-DVPM se ha realizado en Barcelona, Madrid y Valencia. Por un lado, al reconocer que la mayoría de la población migrante española habita en arrendamiento y subarrendamiento, se crea un tríptico sobre los derechos de las personas inquilinas y una lectura guiada de las cláusulas de arrendamiento más problematizadas. De manera complementaria, se identifican las estrategias para la detección y presentación de la denuncia por discriminación residencial y los principales canales de denuncia disponibles. Por otro lado, también se recopilan las ayudas y recursos de vivienda en instituciones públicas y entidades del tercer sector considerando la interseccionalidad de la población migrante.

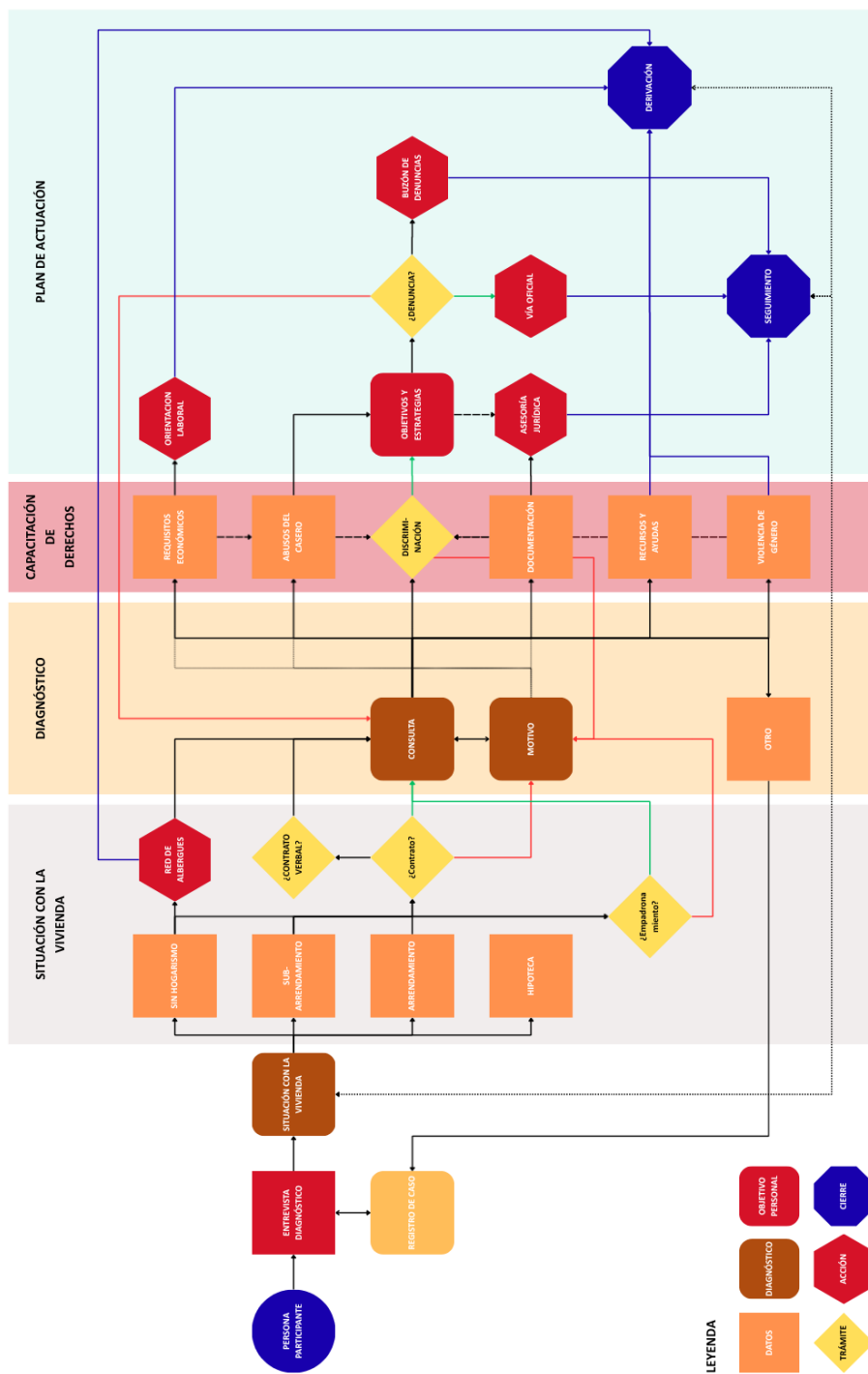
La intervención se complementa con el Plan de Actuación, un documento vivo que orienta el acompañamiento en función de las necesidades detectadas. El Plan integra el diagnóstico habitacional, la capacitación en derechos, la detección de la discriminación residencial y la orientación hacia recursos específicos. También incorpora la asesoría jurídica y derivaciones a otras entidades y servicios especializados en los casos necesarios. De esta forma, se da respuesta a las necesidades específicas de cada caso y se puede dar seguimiento y acompañamiento en cada uno de los avances.

Aunque los procesos de capacitación fomentan el acceso a los derechos y la no-discriminación, la crisis de vivienda y la falta de recursos favorecen una precarización en el acceso a la vivienda. Bajo este paraguas de desprotección, el Plan de Actuación amplía su enfoque hacia procesos de orientación laboral y documental, entre otros. En otras palabras, las personas se encuentran con requisitos excesivos para acceder a la vivienda y los mecanismos de negociación están desnivelados a favor de propietarios/as e inmobiliarias. Como consecuencia, el Plan de Actuación necesita redimensionar la asesoría sociojurídica en torno a la vivienda encontrando soluciones directas como la renegociación de requisitos excesivos para acceder a la vivienda, cláusulas abusivas del contrato o acceso a ayudas y recursos de vivienda y, también, soluciones indirectas como la orientación documental o laboral mediante asesoramiento jurídico y derivaciones. Es decir, el Plan de Actuación se redimensiona por la crisis de vivienda y la asimetría de poder entre propietarios/as e inquilinos/as, ofreciendo orientación sociojurídica en un acceso a la vivienda marcado por las prácticas abusivas y la ineficiencia de los recursos residenciales y de no-discriminación.

Este sistema combina la capacitación y participación política de las personas migrantes con la creación de la base de datos y la identificación

de patrones discriminatorios. El formulario de registro es la herramienta utilizada para materializar la base de datos. Este cuestionario se divide en cinco apartados: los factores demográficos y socioeconómicos, las situaciones respecto a la vivienda, las discriminaciones residenciales, las consultas de vivienda y complementarias y los recursos y ayudas. Los factores sociodemográficos identifican el estatus migratorio, el género, los ingresos y las responsabilidades de cuidados para posicionar el punto de partida. Las situaciones respecto a la vivienda consideran el empadronamiento, el tipo de tenencia, el tipo de hipoteca o contrato de arrendamiento/subarrendamiento y el gasto mensual en la vivienda. Las discriminaciones residenciales identifican la experiencia, la práctica y la denuncia -denunciada o desearía denunciarla- sobre la discriminación. Las consultas de vivienda y complementarias establecen los objetivos individualizados para el Plan de Actuación. Los recursos y ayudas marcan el inicio del proceso de capacitación y derivación a recursos residenciales. Gracias a todas estas preguntas podemos crear una base de datos y fomentar un derecho a la vivienda a través del diagnóstico y la participación política.

Diagrama 1.
Diagrama del asesoramiento individualizado



Este proceso de registro se formaliza durante la entrevista diagnóstica que podemos seguir en el Diagrama 1. En este diagrama, encontramos cuatro bloques enfocados en conocer la situación con la vivienda de la persona usuaria, mientras que se elabora un diagnóstico, una capacitación de derechos y un plan de actuación. Como podemos observar, es un proceso de retroalimentación continua, un documento vivo atento a las nuevas necesidades de la población migrante. En este sentido, el trabajo en red toma mucho protagonismo para poder atender adecuadamente a las personas usuarias. A modo de ejemplo, la cuestión de la violencia de género se reconsidera tras las necesidades de varias usuarias. Además, existe una retroalimentación en dos sentidos, primero, mantener el Plan de Actuación atento a las nuevas necesidades y, segundo, mantener un seguimiento del caso monitoreado.

Este proceso construye un registro actualizado sobre la situación de la vivienda y una atención directa para la población migrante. La importancia de ofrecer una orientación especializada durante el proceso de acogida es fundamental para garantizar el derecho a la información y a la vivienda. También, mantener datos actualizados es fundamental para asegurar medidas de vivienda ajustadas a las realidades de la población española. El SIAM-DVPM compatibiliza ambas problemáticas, donde el ejercicio de registro y creación de datos es guiado por el derecho a la información y a la vivienda, alejándose de un modelo extractivista de datos. En este sentido, la escalabilidad del sistema de datos y orientación sociojurídica se convierte en una herramienta adaptable a otros contextos y espacios, como las instituciones públicas de vivienda, de acogida e integración, entre otras.

En los últimos años, el INE lanzó dos índices para estudiar la evolución de la vivienda: el Índice de Precios de la Vivienda en Alquiler (IPVA) con los datos de la Agencia Tributaria y el Índice de Referencia del Precio del Alquiler con los datos del IPC. Sin embargo, los portales inmobiliarios siguen siendo la principal fuente de información para establecer el precio de la vivienda y el arrendamiento. Avanzar hacia fuentes verificables de información y sistemas estandarizados y justos de recolección de datos es un paso más hacia el derecho a la vivienda.

3.d. Procesos participativos

Dentro de la metodología utilizada se incluyen los procesos de participación social y comunitaria, vinculados a los Puntos de Información y Orientación sobre Vivienda (PIOV). Estos funcionan como espacios de encuentro entre diversos agentes involucrados en materia de vivienda: administración local, servicios sociales y comunitarios, organizaciones, tejido asociativo y ciudadanía en general. El objetivo de estas acciones es reforzar la cohesión social y la participación, incorporando la perspectiva comunitaria de la población migrante en la creación de vínculos intersectoriales, disminuyendo el desarraigo y la falta de pertenencia que experimentan las personas migrantes.

Estos procesos de participación permiten a la población migrante expresar sus experiencias, identificar problemas y necesidades colectivas además de colaborar en el desarrollo de soluciones prácticas y de incidencia política. Del mismo modo, se refuerza el conocimiento de sus derechos, todo ello mediante un enfoque inclusivo, dinámico y adaptado. Entre las principales estrategias se incluyen:

1. **Diagnóstico participativo:** Se realiza un mapeo comunitario que permite identificar las principales dificultades a las que se enfrenta la población migrante en el acceso a la vivienda (altos precios, escasez de oferta, requisitos excesivos, discriminación, etc.). Para ello se organizan talleres con dinámicas participativas, con el fin de generar espacios seguros para la reflexión sobre las necesidades colectivas.
2. **Mesas de diálogo y capacitación:** Mediante esta actividad se establecen espacios de interacción entre sociedad civil, instituciones locales y organizaciones, en los cuales se crea un lugar de diálogo acerca de los desafíos en el ámbito de la vivienda. También se capacita a la población migrante en aspectos legales, administrativos y procedimentales, fortaleciendo su capacidad para ejercer sus derechos y acceder a los recursos disponibles.
3. **Redes de apoyo:** Impulsar iniciativas de intercambio de información y apoyo mutuo como herramienta para realizar acciones de colaboración mutua a la hora de tratar los problemas de acceso a la vivienda. Se realiza mediante canales digitales y/o presenciales para acercar a la población beneficiaria información relativa a recursos disponibles sobre vivienda.

4. **Incidencia política:** Esta actividad pretende que la movilización de la población de la comunidad migrante se materialice en propuestas, implementando técnicas de comunicación que posicionan a la comunidad como elemento principal en campañas y acciones de sensibilización.

Los procesos participativos se materializan en sesiones sobre vivienda y migración que se dividen en distintas temáticas para enfocar el diagnóstico en las áreas de la vivienda, la migración y la discriminación residencial. Estas sesiones también toman forma en espacios taller donde el equipo técnico ofrece un proyecto de formación sobre derechos y un espacio para la participación política y el diagnóstico colectivo. El proyecto de formación, diagnóstico colectivo y participación política se tematiza en los derechos de las personas migrantes e inquilinas, las estrategias de no-discriminación y denuncia y los recursos y ayudas residenciales.

Por último, cabe destacar el papel de los procesos participativos y la importancia de los diagnósticos colectivos y las demandas políticas. Las sesiones sobre vivienda y migración reflexionan colectivamente sobre la vulneración del derecho a la vivienda, las experiencias y estrategias por la no-discriminación y las carencias de los recursos de vivienda y no-discriminación. En este sentido, las sesiones se han conformado como mesas de formación y diálogo colectivo, como espacios seguros donde compartir experiencias y crear redes de apoyo.

3.e. Materiales de apoyo

Como parte de la estrategia metodológica del proyecto se han diseñado trípticos informativos utilizados como material de apoyo tanto en los PIOV fijos como en los móviles. Estos materiales contienen información relativa al ámbito de la vivienda: recursos y ayudas al alquiler, derechos de las personas inquilinas, estrategias contra la discriminación residencial y datos de interés sobre empadronamiento, entidades y servicios. La información de los trípticos ha sido adaptada al contexto específico de Barcelona, Madrid y Valencia, proporcionando información práctica y accesible a la población migrante. También, se han generado materiales complementarios para dinamizar los

PIOV, los procesos de capacitación, las mesas de diálogo, el diagnóstico colectivo y la participación política.

Como actividad final de creación de materiales, documentación y sistematización, se desarrolla el presente libro blanco, en el cual se recopila la totalidad del proceso de implementación del proyecto. Este documento incluye la descripción del funcionamiento del sistema, los resultados y las instrucciones para facilitar la replicabilidad y escalabilidad en otros contextos institucionales y sociales.

Imagen 1.

Trípticos contra la discriminación residencial de Barcelona, Madrid y Valencia.

SI ESTAS SITUACIONES TE RESULTAN FAMILIARES
es probable
 que hayas **enfrentado discriminación** en el **área de la vivienda.**

Algunas de las prácticas abusivas y discriminaciones más repetidas son:

- ✗ **Engaños y excusas sobre la disponibilidad de la vivienda.**
- ✗ **Exigir documentación y garantías excesivas.**
- ✗ **Establecer cláusulas y precios abusivos.**
- ✗ **Ofrecer viviendas en malas condiciones.**
- ✗ **Ser discriminada/o o acosada/o por la comunidad vecinal o el/la propietario/a.**

En este folleto encontrarás:

- 💡 **Cómo actuar ante prácticas abusivas y discriminatorias.**
- 💡 **Dónde y cómo denunciar la discriminación.**
- 💡 **Redes de apoyo y asesoramiento colectivo.**

PROGRAMA: SISTEMA DE INFORMACIÓN, ASESORAMIENTO Y MONITOREO DE LAS DISCRIMINACIONES EN EL ACCESO A LA VIVIENDA PARA LA POBLACIÓN MIGRANTE - 2025



ENCUÉNTRANOS EN NUESTROS CANALES INSTITUCIONALES:

www.ong-aesco.org
 AESCO España
 @aescoong
 @AescoONG



SEDE MADRID
 C/Fornillos, 4. Madrid CP: 28026.
 ☎ 91 477 58 31
 ☎ 699 900 110
 ✉ acogida@ong-aesco.org



CONTRA LA DISCRIMINACIÓN RESIDENCIAL

🎯 Estrategias y Denuncias



PROGRAMA ESTATAL DE INCLUSIÓN SOCIAL. GARANTÍA INFANTE Y LUCHA CONTRA LA POBREZA (CG 2021ES05PPR003).
 Cofinanciado por el Ministerio de Inclusión, Seguridad social y Migraciones.

¿CÓMO ACTUAR CUANDO DETECTAMOS UNA DISCRIMINACIÓN?



REUNIR PRUEBAS

Guarda mensajes, correos y llamadas. Asegúrate de que aparezcan los datos del remitente.



CONSEGUIR TESTIGOS

Si alguien más presencié la discriminación, pídele que testifique o que haga una declaración escrita.



MÉTODO "TESTING"

Consiste en comparar si hay un trato diferente en función del perfil sociocultural de la persona.

Por ejemplo, si una inmobiliaria dice que no hay viviendas disponibles o impone requisitos abusivos, pero luego a una persona autóctona le ofrece condiciones más favorables. Se recomienda grabar las llamadas.

APOYO LEGAL Y COLECTIVO

Apoyarse y asesorarse durante el proceso jurídico puede aliviar las dificultades de tramitar una denuncia.

¡BUSCA REDES DE APOYO!

En función del caso y de las pruebas recabadas la denuncia se puede interponer por vía penal o vía administrativa. Algunas redes de apoyo juntan casos similares para realizar demandas colectivas.

📞 CANALES DE DENUNCIA

El Gobierno, la Generalitat y el Ayuntamiento de Barcelona cuentan con organismos y servicios públicos que trabajan por la igualdad de trato y la no discriminación.

CONSEJO PARA LA ELIMINACIÓN DE LA DISCRIMINACIÓN RACIAL O ÉTNICA



OFICINA DE IGUALDAD DE TRATO Y NO-DISCRIMINACIÓN



OFICINA PARA LA NO DISCRIMINACIÓN



📬 BUZONES DE DENUNCIA

Algunas organizaciones también disponen de mecanismos de denuncia, asesoramiento, apoyo jurídico y acompañamiento.

Previvienda
 Con las personas,
 por la vivienda



SOS RACISME
 PER LA JUSTIÇA DE DRETS



acoge



A través de los QR puedes acceder a los formularios de denuncia de cada servicio o entidad.

🤝 REDES DE APOYO

Las redes de apoyo (familia, amigos/as, vecinos/as...) son buenos sitios para empezar a conocer la situación habitacional o acceder a la vivienda.



El acompañamiento de una persona "autóctona" puede ser de utilidad para evitar y/o atestiguar discriminaciones por parte de inmobiliarias y propietarios/as.

La vivienda es un problema compartido y se han organizado movimientos sociales y sindicatos que a través de la ayuda mutua y las asambleas abiertas, ofrecen asesoramiento, acompañamiento y apoyo a personas con dificultades para acceder o mantener su vivienda.



PAH BCN

SINDICAT
 DE LLUGATERS



EN AESCO ENCONTRARÁS

- ✓ Información sobre recursos de vivienda.
- ✓ Asesoramiento y orientación.
- ✓ Servicio jurídico.
- ✓ Acompañamiento en procesos de notificación y denuncia por discriminación.

¿CÓMO ACTUAR CUANDO DETECTAMOS UNA DISCRIMINACIÓN?



REUNIR PRUEBAS

Guarda mensajes, correos y llamadas. Asegúrate de que aparezcan los datos del remitente.

CONSEGUIR TESTIGOS

Si alguien más presencié la discriminación, pídele que testifique o que haga una declaración escrita.



MÉTODO "TESTING"

Consiste en comparar si hay un trato diferente en función del perfil sociocultural de la persona.



Por ejemplo, si una inmobiliaria dice que no hay viviendas disponibles o impone requisitos abusivos, pero luego a una persona autóctona le ofrece condiciones más favorables. Se recomienda grabar las llamadas.

APOYO LEGAL Y COLECTIVO

Apoyarse y asesorarse durante el proceso jurídico puede aliviar las dificultades de tramitar una denuncia.



¡BUSCA REDES DE APOYO!

En función del caso y de las pruebas recabadas la denuncia se puede interponer por vía penal o vía administrativa. Algunas redes de apoyo juntan casos similares para realizar demandas colectivas.

CANALES DE DENUNCIA

El Gobierno, la Comunidad y el Ayuntamiento de Madrid cuentan con **organismos y servicios públicos** que trabajan por la igualdad de trato y la no discriminación.

CONSEJO PARA LA ELIMINACIÓN DE LA DISCRIMINACIÓN RACIAL O ÉTNICA



COMISARÍA DE GESTIÓN DE LA DIVERSIDAD



COMISIÓN ESPAÑOLA DE AYUDA AL REFUGIADO (CEAR)



BUZONES DE DENUNCIA

Algunas **organizaciones** también disponen de mecanismos de denuncia, asesoramiento, apoyo jurídico y acompañamiento.

Próviendia
Con las personas,
por la vivienda



A través de los QR puedes acceder a los formularios de denuncia de cada servicio o entidad.

REDES DE APOYO

Las **redes de apoyo** (familia, amigos/as, vecinos/as...) son buenos sitios para empezar a conocer la situación habitacional o acceder a la vivienda.



El acompañamiento de una persona "autóctona" puede ser de utilidad para evitar y/o atestiguar discriminaciones por parte de inmobiliarias y propietarios/as.

La vivienda es un problema compartido y se han organizado **movimientos sociales y sindicatos**. Se basan en el apoyo mutuo y las asambleas abiertas para hacer asesoramiento, acompañamiento y acciones políticas que mejoren la situación, individual y social, de la vivienda.



SINDICATO DE INQUILINAS E INQUILINOS DE MADRID



PLATAFORMA DE AFECTADOS POR LA HIPOTECA



EN ADESCO ENCONTRARÁS

- ✓ Información sobre recursos de vivienda.
- ✓ Asesoramiento y orientación.
- ✓ Servicio jurídico.
- ✓ Acompañamiento en procesos de notificación y denuncia por discriminación.

¿CÓMO ACTUAR CUANDO DETECTAMOS UNA DISCRIMINACIÓN?



REUNIR PRUEBAS

Guarda mensajes, correos y llamadas. Asegúrate de que aparezcan los datos del remitente.

CONSEGUIR TESTIGOS

Si alguien más presencié la discriminación, pídele que testifique o que haga una declaración escrita.



MÉTODO "TESTING"

Consiste en comparar si hay un trato diferente en función del perfil sociocultural de la persona.



Por ejemplo, si una inmobiliaria dice que no hay viviendas disponibles o impone requisitos abusivos, pero luego a una persona autóctona le ofrece condiciones más favorables. Se recomienda grabar las llamadas.

APOYO LEGAL Y COLECTIVO

Apoyarse y asesorarse durante el proceso jurídico puede aliviar las dificultades de tramitar una denuncia.



¡BUSCA REDES DE APOYO!

En función del caso y de las pruebas recabadas la denuncia se puede interponer por vía penal o vía administrativa. Algunas redes de apoyo juntan casos similares para realizar demandas colectivas.

CANALES DE DENUNCIA

El Gobierno, la Generalitat y el Ayuntamiento de Barcelona cuentan con **organismos y servicios públicos** que trabajan por la igualdad de trato y la no discriminación.

CONSEJO PARA LA ELIMINACIÓN DE LA DISCRIMINACIÓN RACIAL O ÉTNICA



OFICINA NO DISCRIMINACIÓN - ONDIS



DEFENSOR DEL PUEBLO



BUZONES DE DENUNCIA

Algunas organizaciones también disponen de mecanismos de denuncia, asesoramiento, apoyo jurídico y acompañamiento.

Próviendia
Con las personas,
por la vivienda



A través de los QR puedes acceder a más información del servicio o la entidad.

REDES DE APOYO

Las **redes de apoyo** (familia, amigos/as, vecinos/as...) son buenos sitios para empezar a conocer la situación habitacional o acceder a la vivienda.



El acompañamiento de una persona "autóctona" puede ser de utilidad para evitar y/o atestiguar discriminaciones por parte de inmobiliarias y propietarios/as.

La vivienda es un problema compartido y se han organizado **movimientos sociales y sindicatos** que a través de la ayuda mutua y las asambleas abiertas, ofrecen asesoramiento, acompañamiento y apoyo a personas con dificultades para acceder o mantener su vivienda.



EN ADESCO ENCONTRARÁS

- ✓ Información sobre recursos de vivienda.
- ✓ Asesoramiento y orientación.
- ✓ Servicio jurídico.
- ✓ Acompañamiento en procesos de notificación y denuncia por discriminación.

4. Análisis y resultados

4.a. Perfil sociodemográfico

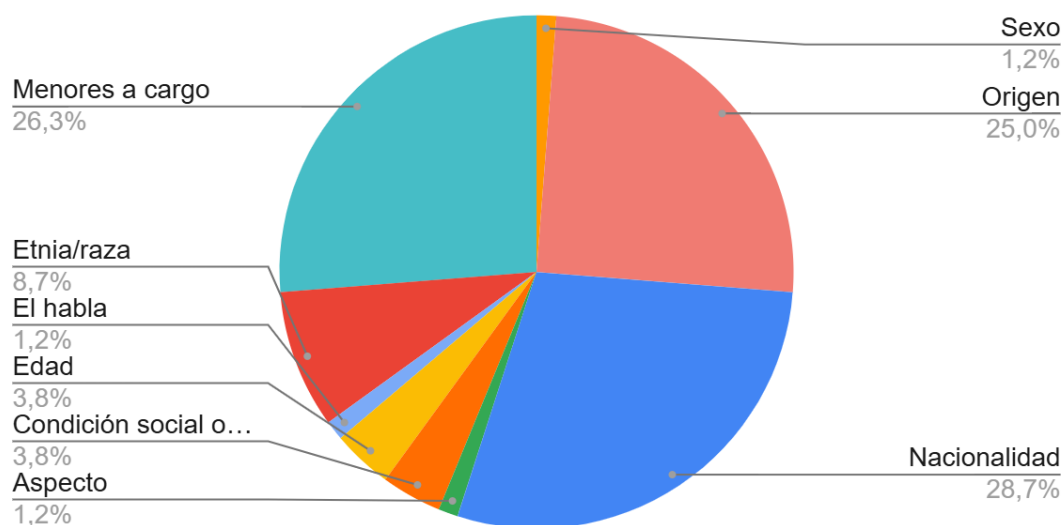
En el momento de la elaboración de este Libro Blanco se habían atendido y acompañado a 86 personas a través de los Puntos de Información y Orientación sobre Vivienda y las sesiones de atención y seguimiento individualizado. De todas las personas atendidas, el 72,3% son mujeres, lo que pone de manifiesto, por un lado, que las mujeres se encargan principalmente de buscar recursos para sostener a la familia de acuerdo con su rol de cuidadoras y, por otro lado, que se encuentran en mayores situaciones de precariedad residencial.

En relación al origen, destaca que el 81,9% provienen de países de Sudamérica; el 8,4% del norte de África; el 4,8% de Centroamérica y el 3,6% de África subsahariana. Por lo que respecta a la situación administrativa, el 31,9% cuentan con permiso de residencia de larga duración; el 26,8% están en situación administrativa irregular; el 22% cuenta con residencia temporal; el 9,7% está tramitando el permiso de residencia y el resto cuentan con diferentes tipos de visado o son solicitantes de asilo o protección intencional.

4.b. Patrones de la vivienda y la discriminación residencial

Los resultados del análisis de la base de datos y las consultas diagnóstico permiten visualizar la importancia de la discriminación sociocultural en el acceso a la vivienda. El 51,8% de las personas entrevistadas declararon haber sufrido algún tipo de discriminación residencial y el 6,0% declaró que no lo sabe o prefieren no contestar. En este sentido, se observa que los principales motivos de la discriminación residencial son, por orden de mayor a menor incidencia, la nacionalidad, los/las menores a cargo y el origen. También, aparecen otros motivos son la racialización, la edad y la condición socioeconómica, seguidos del aspecto, el habla, el sexo y la religión.

Gráfico 1. Motivos de la discriminación residencial.



También se identifican las principales prácticas discriminatorias. Para diferenciar aquellos casos más explícitos de aquellos que se presentan de forma encubierta, se denomina: por un lado, discriminación directa a acciones abiertamente discriminatorias como “no te alquilo porque eres extranjero/a” y, por otro lado, discriminación indirecta a prácticas aparentemente neutras como “no te alquilo porque te falta documentación” (el pasaporte sirve para alquilar). En coherencia con otros estudios sobre la discriminación residencial

(Provivienda, 2022, 2025), los resultados evidencian que la discriminación directa es cada vez menos frecuente, ocultándose bajo otras prácticas discriminatorias igual de excluyentes, pero más difíciles de identificar y denunciar. En este sentido, se identifica una tendencia hacia la discriminación indirecta: el 91,5% de las prácticas discriminatorias que experimentaron las personas atendidas son indirectas. Entre las prácticas más habituales se encuentran: requisitos excesivos (32,2%), engaños sobre la disponibilidad (23,7%), hostilidad del/ de la casero/a (15,3%) y cláusulas abusivas en el contrato (11,9%). También, aparecen otras prácticas como no reparar la vivienda por su uso normal (3,4%), problematizar el empadronamiento (1,7%), uso restringido de zonas comunes (1,7%) y el miedo a la ocupación (1,7%).

Gráfico 2. Prácticas discriminatorias directas e indirectas.

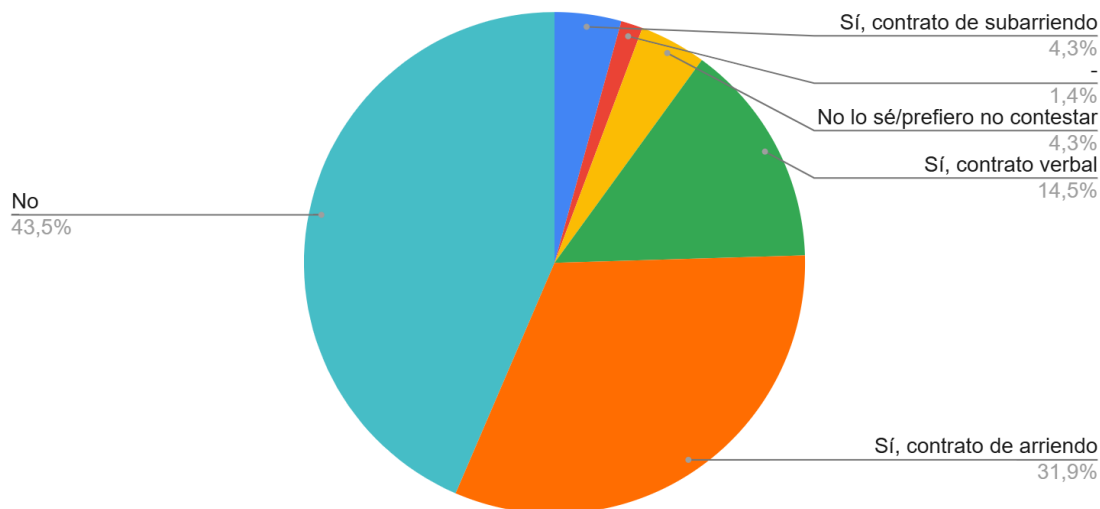


Sin embargo, aunque más de la mitad de la población migrante pasa por experiencias discriminatorias en el acceso a la vivienda, las denuncias por discriminación son minoritarias y, del mismo modo, tampoco se desea iniciar un proceso de denuncia. Se observa que la denuncia o queja representa un 4,3% del total de las experiencias discriminatorias, es decir, un 93,5% no ha puesto una denuncia o queja. Por otro lado, el deseo de presentar una queja o denuncia también es muy bajo, tras la capacitación en derechos sobre vivienda y no discriminación: solamente el 10,9% desearía presentar

una queja o denuncia o registrar la discriminación en un canal o buzón de denuncia. Comparando la frecuencia de las experiencias discriminatorias con la frecuencia de las denuncias, se puede observar la incidencia de la infradenuncia: la mitad sufre discriminación y solo denuncia/denunciaría una persona de cada diez. Las víctimas de discriminación residencial son excluidas en el acceso a la vivienda y, además, la herramienta legal para proteger la igualdad de oportunidades de todas las personas tampoco es accesible. Esto supone un grave problema tanto para registrar como para actuar contra el problema de la discriminación residencial.

El impacto de la discriminación residencial se relaciona con la precarización del acceso a la vivienda. Estas prácticas fomentan la exclusión social de la población migrante y estos procesos de denuncia dificultan la respuesta y reparación de la exclusión sociocultural. En este sentido, se detecta una desigualdad estructural y relacional entre el acceso a la vivienda y la no-discriminación, entre los requisitos de los/as propietarios/as e inmobiliarias y las identidades de la población española. Todo ello, también repercute en la situación de la vivienda. El régimen de tenencia mayoritario es el alquiler de habitación (36,1%) y el alquiler de toda la vivienda (27,7%), seguido por la cesión de manera gratuita por organizaciones, instituciones o empresas (9,6%), la cesión por familiares o amistades (7,2%) y el sinhogarismo (4,8%). Además, este régimen de tenencia se acompaña por la desprotección legal del subarrendamiento y la carencia de contratos formales de alquiler: el 4,3% de los casos registrados cuenta con un contrato de subarrendamiento y el 43,5% no cuentan con un contrato de alquiler. Aunque se puede considerar la figura jurídica del contrato verbal (14,5%), solamente el 31,9% cuenta realmente con un contrato de alquiler formalizado. Cabe señalar que, aunque había personas interesadas en la compra de una vivienda, no se ha registrado ningún proceso de compra o hipoteca en la base de datos.

Gráfico 3. Contrato de vivienda.

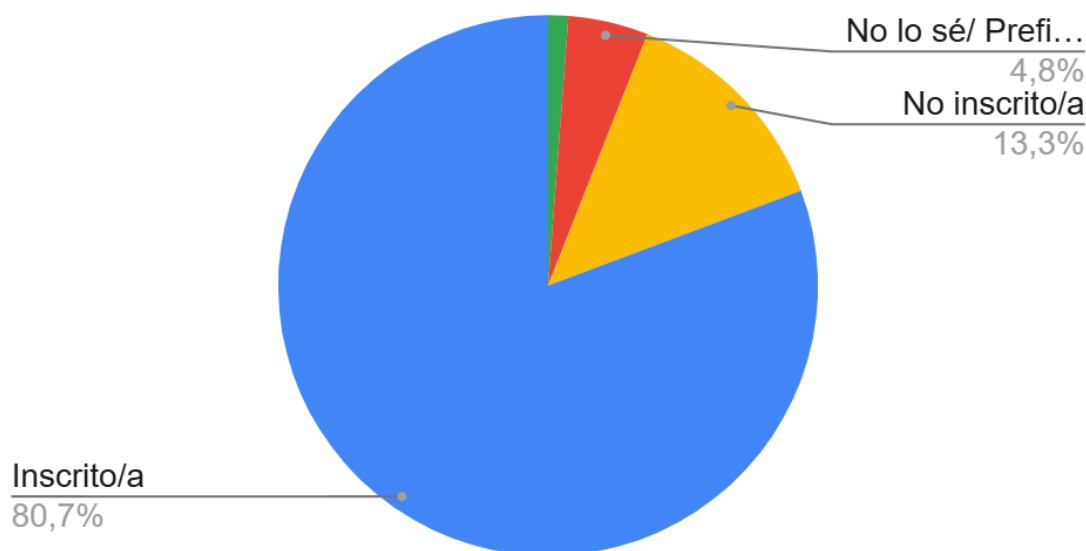


La situación socioeconómica también refuerza las situaciones de exclusión social. Casi el 53,8% de los casos se encuentra por debajo del IPREM. Además, la mitad de las personas viven con personas a su cargo, lo que supone una carga económica aún mayor. La precariedad económica se combina con la situación administrativa y el empadronamiento. Solamente el 31,9% de la población atendida tenía residencia de larga duración, seguida por la irregularidad con un 26,8% y la residencia temporal con un 22,0%. Tanto la situación administrativa como el empadronamiento son puertas de acceso a derechos y servicios públicos. El empadronamiento también atraviesa un proceso de precarización para la población migrante: el 80,2% está inscrita, frente un 13,3% no inscrita y un 4,8% que no sabe o no contesta. Además, estas estadísticas no dejan traslucir otras vulneraciones de los derechos que afectan a las personas migrantes, como la prohibición de algunos/as caseros/as a empadronarse o, incluso, el cobro por empadronarse. Estas prácticas derivan en que muchas personas migrantes buscan otras formas de empadronamiento basadas en las redes de apoyo, con las dificultades y riesgos que implica.

La situación administrativa y las dificultades para empadronarse imposibilita a muchas personas acceder a recursos y servicios públicos que fomenten la mejora socioeconómica y habitacional. Esto repercute en el acceso a la vivienda

y la infradenuncia de la discriminación residencial, empujándolas hacia las redes de apoyo informales y reforzando la desconfianza institucional. Además, incluso más allá de la nacionalidad, la situación administrativa o contar con el empadronamiento, las personas migrantes con permiso de residencia también sufren discriminación residencial, es decir, aún con la documentación en regla también pueden sufrir un proceso de racialización asociado a la exclusión social, económica y residencial.

Gráfico 4. Empadronamiento.



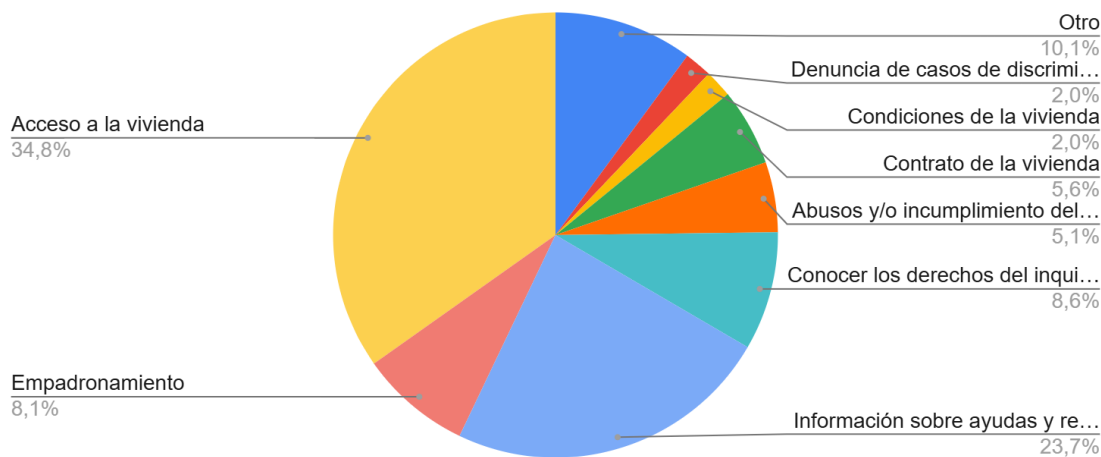
4.c. Demandas sobre el acceso a la vivienda

La base de datos del SIAM-DVPM también registra las principales consultas y demandas de las personas atendidas. Las preocupaciones más extendidas son el acceso a la vivienda (34,8%) y la información sobre recursos y ayudas (23,7%), seguidas por la capacitación de derechos de personas inquilinas (8,6%), el empadronamiento (8,1%), el contrato de la vivienda (5,6%) y los abusos y/o incumplimientos contractuales (5,1%). Lógicamente, la principal preocupación es facilitar el acceso a la vivienda y la segunda preocupación es la

formación en derechos como personas inquilinas. Ambos pilares representan las necesidades de la población que, como se ha visto, se encuentra frente a una crisis de vivienda y una proliferación de la discriminación residencial que pauperiza sus derechos para acceder a la vivienda y a la igualdad de oportunidades y no-discriminación.

También, se han registrado otras consultas interrelacionadas con el acceso a la vivienda. Cuestiones comentadas anteriormente también aparecen aquí: la situación de vulnerabilidad (27,8%), la extranjería y/o la nacionalidad española (27,8%), el asesoramiento y/o la orientación laboral (18,1%), la situación de violencia de género (9,7%), el asesoramiento en materia de familia (4,9%), el apoyo a los cuidados (4,2%) y los retrasos en las tramitaciones (3,5%). El acceso a la vivienda y la discriminación residencial representa las consultas y estrategias de la población. Tanto el acceso como la discriminación son cuestiones cruzadas por la interseccionalidad donde también se debe atender paralelamente la exclusión social causada por motivos documentales/ institucionales, laborales y de género, entre otros.

Gráfico 5. Consultas sobre vivienda.



En conjunto, las estrategias implementadas se orientan a mejorar el acceso a la vivienda mediante la capacitación en derechos y el acompañamiento jurídico. En este sentido, el SIAM-DVPM juega un papel clave puesto que ofrece sesiones de asesoría jurídica a las personas interesadas —el 72,3% de la población atendida manifestó interés en recibir asesoría jurídica—

para orientarlas en las consultas directa o indirectamente relacionadas con su situación residencial. Por otro lado, considerando el grado de exclusión social en el que se encuentran las personas atendidas, solamente el 15,4% es beneficiario/a de algún tipo de ayuda relacionada con la vivienda. Esto se debe, en parte, a la situación administrativa, ya que, como se ha mencionado anteriormente, limita el acceso a diferentes servicios públicos y ayudas. De esta forma, la combinación entre capacitación, asesoría jurídica y acceso a ayudas para el acceso a la vivienda construye un camino contra la precarización y la discriminación directa e indirecta que dificultan el derecho a la vivienda.

Junto con los resultados de la base de datos, están los datos recogidos durante el acompañamiento y seguimiento de los casos. Estos datos ayudan a visualizar el impacto del SIAM-DVPM y también a identificar las necesidades y utilidad de los recursos disponibles de vivienda. En este sentido, a raíz de la información obtenida en el marco de los PIOV, las entrevistas diagnósticas y sesiones individualizadas y los procesos participativos, se ha detectado que la discriminación residencial se relaciona con la situación administrativa y económica. En este sentido, las asesorías jurídicas y la derivación a programas de orientación laboral han jugado un papel esencial. Además, también se realiza un asesoramiento socio-jurídico en situaciones de vulnerabilidad residencial a mujeres supervivientes de violencia de género acompañado de la derivación a recursos de atención especializados.

De forma complementaria a la capacitación sobre derechos y recursos, la asesoría jurídica se constituye como un espacio en el que reforzar el ejercicio de derechos. A través de estas sesiones se revisan cláusulas del contrato de alquiler y se ofrece orientación sobre cómo proceder frente a cláusulas abusivas; se resuelven dudas vinculadas al empadronamiento; y se da orientación y acompañamiento en la implementación de estrategias contra la discriminación residencial, entre otras. Este proceso de refuerzo de capacidades facilita la activación y el ejercicio de los derechos, al mismo tiempo que otorga asesoramiento para el acceso a recursos.

En coherencia con los resultados expuestos, durante los procesos participativos, las preocupaciones manifestadas por las y los participantes se enfocan en los recursos para el apoyo a la vivienda, seguidas por la capacitación de herramientas sociojurídicas y la identificación de derechos vulnerabilizados. Del mismo modo, se reclama la activación de mecanismos y protocolos de no-discriminación residencial con una aplicación real. En otras

palabras, el diálogo y demandas están orientadas a, por un lado, la necesidad de aumentar los apoyos habitacionales debido a la saturación de la demanda y, por otro lado, la mejora de los sistemas de control contra los abusos y la discriminación de propietarios/as e inmobiliarias. Todo ello, se mezcla con una desconfianza institucional por las contradicciones derivadas, primero, de la crisis de vivienda, los recursos disponibles y el derecho a la vivienda y, segundo, del abandono institucional del mercado de la vivienda y de las políticas y mecanismos contra la discriminación residencial.

Finalmente, el trabajo en red y los canales de derivación establecidos con otras entidades, ha puesto de manifiesto, además, de la escasez de ayudas y recursos de vivienda accesibles y no saturados —especialmente para personas migrantes en situación administrativa irregular— la falta de apoyos y desprotección institucional frente a la discriminación residencial. En este contexto, resulta evidente la necesidad de desarrollar soluciones indirectas ante los procesos de exclusión social y residencial vinculados a la racialización del colectivo migrante y a la discriminación residencial.

5. Conclusión

5.a. Discriminación residencial, situación administrativa y precarización

El análisis de los datos recogidos a través de la implementación del proyecto piloto SIAM-DVPM en Barcelona, Madrid y Valencia pone de manifiesto la estrecha relación entre la situación administrativa, la discriminación y la precarización residencial que afecta a gran parte de las personas migrantes, especialmente a las mujeres y mujeres con hijos/as.

Más de la mitad de las personas atendidas declararon haber sufrido algún tipo de discriminación residencial, siendo los principales motivos la nacionalidad, tener menores a cargo y el origen étnico o racial. El 91,5% de las prácticas registradas son de discriminación indirecta, evidenciando un proceso de “sofisticación” del racismo inmobiliario que utiliza formas aparentemente neutras e interpone barreras específicas a la población migrante. Esto se traduce en la exclusión sistemática de las personas migrantes y racializadas del mercado formal de vivienda.

La situación administrativa tiene un papel central en la ecuación. Alrededor del 27% de las personas atendidas se encontraba en situación irregular, lo

que les dificulta el acceso al mercado inmobiliario formal y las excluye de los programas públicos de ayudas y recursos para la vivienda o vivienda pública y social. Sin un permiso de residencia es imposible tener un contrato de trabajo que es uno de los requisitos imprescindibles que exigen las inmobiliarias y los/as propietarios/as para firmar un contrato de alquiler.

El resultado de este entramado es la precarización residencial. Solo el 31,9% de las personas atendidas cuenta con un contrato formal de alquiler, mientras que el 43,5% no tienen contrato y el 4,3% tienen contrato de subarriendo. A ello se le suma que gran parte de las personas atendidas están en régimen de alquiler de habitación (36,1%) lo que muchas veces se vincula con situaciones de hacinamiento, restricciones de uso de las zonas comunes, privación del uso de calefacción, aire acondicionado o ventiladores, entre otras.

A todo ello se suma que las propias políticas públicas de vivienda reproducen formas de exclusión hacia las personas migrantes. Los requisitos administrativos para acceder a ayudas al alquiler o programas de vivienda pública —como contar con permiso de residencia, acreditar varios años de empadronamiento o disponer de ingresos regulares y demostrables— dejan fuera a una gran parte de la población migrante, especialmente a quienes se encuentran en situación administrativa irregular o con empleos informales. De este modo, quienes más necesitan apoyo para acceder a una vivienda digna son precisamente quienes quedan fuera del sistema de protección. Esta exclusión institucional refuerza las desigualdades estructurales y perpetúa la precariedad habitacional, consolidando un modelo que discrimina tanto desde el mercado inmobiliario como desde las políticas públicas.

5.b. Nueva metodología: SIAM-DVPM

La nueva metodología que introduce el presente proyecto SIAM-DVPM demuestra la posibilidad de articular un sistema integral de información, asesoramiento y monitoreo orientado a paliar la discriminación residencial y trabajar en la línea de garantizar el derecho a la vivienda de la población migrante. Su particularidad es el enfoque integrado de herramientas de registro estandarizadas, un mecanismo de orientación sociojurídica y un

plan de actuación vivo, capaz de adaptarse a las necesidades de cada situación personal. Esta metodología no solo permite identificar patrones de discriminación residencial, tanto formas directas como indirectas, sino también activar itinerarios de acompañamiento y detectar otras posibles necesidades de intervención.

Uno de los elementos principales del proyecto es su escalabilidad. La estructura del formulario de registro, el sistema de seguimiento y los materiales de capacitación permiten replicar el modelo en otros territorios, instituciones y servicios públicos, incluyendo oficinas de vivienda, servicios de acogida o áreas de inclusión. Sin embargo, esta adaptabilidad requiere atención en algunos aspectos:

- Falta de recursos especializados, existe una carencia de recursos y servicios especializados en materia de vivienda, de igual forma herramientas y técnicas para detectar, registrar, analizar y acompañar los casos de discriminación residencial.
- Distribución a diferentes niveles de las competencias en materia de vivienda, genera dificultades para coordinar intervenciones y protocolos estandarizados, ya que cada administración cuenta con sus propias formas de actuar y requisitos, lo que complica el trabajo conjunto o puede dar lugar a duplicidad o vacío de funciones.
- Desprotección de la estructura del mercado del alquiler, caracterizado por la escasez de vivienda asequible, precios elevados, desigualdades en el acceso o la desprotección frente a la infravivienda, subarriendos o alquileres sin contrato formal.
- Carencia de recursos residenciales, esto limita la capacidad de ofrecer alternativas a las personas migrantes que enfrentan situaciones de exclusión residencial, condiciones de acceso abusivas o discriminaciones.
- Desconfianza institucional, esta desconfianza se convierte en un obstáculo adicional para la participación de la población migrante. Asociada habitualmente a experiencias previas de discriminación o desprotección frente a las instituciones, generando reticencia a denunciar abusos o discriminaciones. Para poder superar esta situación, además de capacitar a las personas y mejorar los canales de información y orientación, también hay que establecer relaciones

de confianza y espacios seguros para ofrecer un acompañamiento, que permita que las personas migrantes perciban a las instituciones como garantes de sus derechos residenciales.

Esta metodología muestra la importancia estratégica de fortalecer la cooperación y el trabajo en red con el tercer sector. Las entidades sociales, por su cercanía a la población migrante y población más vulnerable, así como su capacidad de acompañamiento, son una conexión esencial para detectar casos de discriminación residencial, generar confianza e intervenciones continuadas. Integrar los diferentes conocimientos y realidades con herramientas estandarizadas como el SIAM-DVPM crea un marco de trabajo en red que incrementa el impacto del diagnóstico socio-residencial evitando la duplicidad de procesos. Para afianzar esta sinergia, es imprescindible fomentar la coordinación interinstitucional, ampliar canales de derivación y establecer protocolos conjuntos que faciliten la respuesta a las necesidades detectadas.

Por otro lado, es esencial incentivar el ejercicio de derechos y la denuncia de la discriminación residencial, para ello además de informar y capacitar a las personas para que detecten las discriminaciones, también se requieren sistemas accesibles de protección, canales de reclamación o queja simplificados, asesoramiento jurídico y dispositivos que minimicen los riesgos y las revictimizaciones para las personas migrantes; para combatir la infradenuncia que caracteriza la discriminación residencial. La aplicación del SIAM-DVPM muestra que cuando se reducen las barreras burocráticas y se acompañan los procesos aumenta la disposición a registrar situaciones discriminatorias.

Finalmente, los datos del proyecto señalan la necesidad de incrementar los recursos residenciales, especialmente para personas en situación administrativa irregular, con menores a cargo o afectadas por subarriendos informales. La falta de alternativa habitacional fuerza a aceptar condiciones abusivas y dificulta la denuncia al vulnerabilizar todavía más a las personas en estas situaciones. En este contexto, es primordial asegurar derechos básicos, como el empadronamiento o el empadronamiento especial, en los casos que se requiera, para facilitar el acceso a servicios sociales y diversos recursos de asistencia social y evitar situaciones de sinhogarismo encubierto. Garantizar el padrón accesible, seguro y no condicionado al contrato de alquiler es indispensable para avanzar hacia un sistema de protección inclusivo.

La metodología SIAM-DVPM es replicable en otros territorios, su ampliación permitiría mejorar la detección de casos discriminación residencial además favorecería la cooperación en el tercer sector, así como la defensa de los derechos en torno a la vivienda y denuncia de discriminaciones.

5.c. Desviaciones: población migrante nacionalizada, racialización, mecanismos de control y denuncia

Durante la ejecución del proyecto se han identificado algunas desviaciones que se detallan a continuación, junto con sus causas y las medidas adoptadas para garantizar la correcta implementación del proyecto.

El proyecto tiene como población objetivo a personas migrantes, extracomunitarias y que no están bajo programas de protección internacional o asilo. Sin embargo, durante la ejecución se ha recibido una alta demanda por parte de personas migrantes nacionalizadas, bajo programas de protección internacional o asilo y, en menor medida, de personas autóctonas. Esto se debe a que la problemática de acceso a la vivienda es una cuestión transversal que nos afecta a todas independientemente de la situación administrativa o la fase del proceso migratorio en el que una se encuentre. En este sentido, cabe tener en cuenta la diversidad y complejidad de las trayectorias migratorias, que no siempre se ajustan a las categorías administrativas previstas en el diseño inicial del proyecto. Se han identificado dificultades compartidas en el acceso a la vivienda por parte de las personas migrantes y por personas racializadas, independientemente de su estatus legal o documental. En el caso de personas españolas racializadas también son víctimas de discriminación residencial y, sin embargo, no están sujetas de ser beneficiarias de este proyecto.

Ante esta situación, se ha decidido, según las capacidades humanas y materiales del equipo y sin comprometer la correcta implementación del proyecto, brindar atención a todas las personas solicitantes del recurso. Para ello, se ha establecido un proceso de selección en el que se da prioridad a las personas que cumplen con el perfil del proyecto —personas migrantes, extracomunitarias y que no están bajo programas de protección internacional o asilo. Se están realizando sesiones informativas, de sensibilización y

capacitación con personas migrantes con otras trayectorias y estatus jurídicos, así como con personas autóctonas. Esta medida ha permitido dar respuesta a una demanda real del territorio y ha enriquecido la intervención, aportando nuevos elementos de análisis sobre la relación entre migración, estatus legal y acceso a la vivienda.

A pesar de que el proyecto centra la intervención en la información, asesoramiento y monitoreo de las discriminaciones en el acceso a la vivienda para la población migrante, durante la implementación del proyecto se observa un escaso registro de discriminación por parte de las personas atendidas a través de los Puntos de Información y Orientación sobre Vivienda. Esto se debe a: por un lado, a la normalización de las situaciones de violencia y discriminación que experimentan las personas atendidas que en muchos casos no reconocen estas situaciones como violentas o discriminatorias; y, por otro, a que en la gran mayoría de los casos en los que sí reconocen haber sido víctimas de discriminación y/o violencia, no quieren entrar en procesos de notificación o denuncia de los casos debido a una falta de confianza en las instituciones y en los procesos de reparación, así como por miedo a posibles represalias.

En este sentido, la intervención se ha reorientado hacia acciones de sensibilización sobre la discriminación residencial en las que se ha capacitado en el derecho de igualdad de trato y no discriminación y el derecho a la vivienda, se han socializado herramientas para la detección y recogida de pruebas y se han dado a conocer diferentes canales de notificación y denuncia. Todo ello ha contribuido a empoderar a las y los participantes, facilitando el reconocimiento y la denuncia de posibles vulneraciones de derechos que puedan enfrentar en un futuro.

En último lugar, se ha ampliado el enfoque de las sesiones de asesoría jurídica incorporando una mirada interseccional sobre la vulnerabilidad residencial en la comunidad migrante. El perfil de las personas beneficiarias de este proyecto —mayoritariamente personas migradas, muchas de ellas en situación administrativa irregular— ha influido en que, en muchos casos, estas sesiones se centren en aspectos relacionados con la Ley de Extranjería, los distintos procesos de regularización administrativa y la orientación y asesoramiento en materia de derechos laborales.

Esta adaptación no supone una desviación del objetivo principal del proyecto, sino una respuesta necesaria a las realidades urgentes que

atraviesan a las personas beneficiarias. En muchos casos, consolidar derechos básicos como la documentación o el acceso a un trabajo digno es un paso imprescindible para garantizar el derecho a la vivienda. Con todo, estas medidas permiten que el proyecto se mantenga fiel a su objetivo de abordar las discriminaciones en el acceso a la vivienda, reconociendo que este acceso está profundamente condicionado por otras dimensiones de la vida de las personas migrantes.

6. Referencias bibliográficas

Consejo para la eliminación de la discriminación racial o étnica. CEDRE (2025). *El impacto del racismo en España. Percepción de la discriminación por origen racial o étnico por parte de sus potenciales víctimas en 2024*. https://igualdadynodiscriminacion.igualdad.gob.es/wp-content/uploads/2025/05/ESTUDIO_El-impacto-del-racismo-en-SP_ESP_Accesible_2024.pdf

Coordinadora Estatal “Padrón por Derecho”, y Red Solidaria de Acogida (2025). *Informe sobre la vulneración del derecho al empadronamiento de personas migrantes en España (Resumen)*. <https://redsolidariadeacogida.es/wp-content/uploads/2025/11/RESUMEN-FINAL-INFORME-SOBRE-LA-VULNERACION%CC%81N-DEL-DERECHO-AL-EMPADRONAMIENTO-EN-ESPAN%CC%83A.pdf>

Ferrando, R. (2025, 12 de julio). El subidón del alquiler en València deja sin efecto las ayudas a los jóvenes. *Levante EMV*. <https://www.levante-emv.com/economia/2025/07/12/subidon-alquiler-valencia-deja-efecto-alquiler-valencia-119604693.html>

Foro para la Integración Social de los Inmigrantes (FISI). (2025). *Informe anual 2024 sobre la situación de las personas migrantes y refugiadas en España* [versión accesible]. Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones. https://www.inclusion.gob.es/documents/1652165/0/INFORME_FISI_2024_accesible.pdf/3405e0fe-a57e-ebad-7b64-5656fb628e64?t=1750759487323

Fundación Cepaim. (2024). *II Informe sobre el estado y la evolución de las migraciones y la convivencia intercultural en España (EEMCIE)*. CONVIVE Fundación Cepaim. <https://www.cepaim.org/sites/default/files/2024-12/II%20Informe%20EEMCIE%202024.pdf>

González, M. (2010). Inmigración y padrón municipal de habitantes. *Anuario del Gobierno Local*, (2013-4924), p. 367-388. http://repositorio.gobiernolocal.es/xmlui/bitstream/handle/10873/742/GONZ%C1LEZ_p367_388_Anuario2010.pdf?sequence=1

Instituto Nacional de Estadística. (2024, 19 de diciembre). *Censo Anual de Población. 1 de enero de 2024. Primeros resultados*. <https://www.ine.es/dyngs/Prensa/CENSO2024.htm>

Instituto Nacional de Estadística (INE). (2023). *Encuesta de Estructura Salarial 2023*. Madrid: INE. Instituto Nacional de Estadística (INE). (2024). *Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) 2024*. Madrid: INE.

Instituto Nacional de Estadística (INE). (2025). *Índice de Precios de Vivienda (IPV), segundo trimestre de 2025*. Madrid: INE.

Ley 4/1996, que modifica la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local. <https://www.boe.es/boe/dias/1996/01/12/pdfs/A00813-00815.pdf>

Martínez, M A., González, R., Barranco, O., Deniz, E. (2022) Impactos sociales y políticos del movimiento por la vivienda liderado por la PAH In: Gabrielle D'Adda et al. (ed.), *La Plataforma de Afectados por la Hipoteca. Una década de lucha por la vivienda digna* (pp. 275-300). Edicions Bellaterra. Recuperado en: *2019_Martinez_et_al_Libro_PAH_Impactos_v17.pdf*

Moreno, C. (2025, 13 de julio). *València tiene más de 4.000 empadronamientos especiales denegados o pendientes de tramitar*. Levante EMV. <https://www.levante-emv.com/valencia/2025/07/13/valencia-4-000-empadronamientos-especiales-119634865.html>

Naciones Unidas, Consejo de Derechos Humanos. (2025, 8 de enero). *Hacia una perspectiva justa de la crisis mundial de la vivienda y los migrantes: Informe del Relator Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto, Balakrishnan Rajagopal (A/HRC/58/50)*. <https://www.refworld.org/sites/default/files/2025-02/14904.pdf>

Provivienda. (2024). *La casa a cuestas: La vivienda en datos 2024*. Madrid: Provivienda.

Provivienda. (2025). *¿Se alquila? II. Discriminación en el acceso a la vivienda en España*. Madrid: Provivienda.

Ros, M. (2025, 6 de octubre). *El Síndic recuerda que para empadronarse "no es obligatorio" que el dueño lo autorice*. Levante EMV <https://www.levante-emv.com/comunitat-valenciana/2025/10/06/sindic-recuerda-empadronarse-obligatorio-dueno-122195873.html>

Ulloa Chacha, K. M. (2024). Resistencias feministas por la justicia socioespacial: Sindicato de Inquilinas de Madrid por el derecho a la vivienda. *Territorios en Formación*, 22, 1-137. <https://doi.org/10.20868/tf.2024.22.5393>

7. Anexo

Imagen 2.

Trípticos sobre vivienda y derechos de Barcelona, Madrid y Valencia.

ESTAS PREGUNTAS ESTÁN reguladas
por la legislación:
Ley de Arrendamientos Urbanos, LAU.

La LAU contiene los **derechos y normas para acceder a una vivienda digna**:

- ✓ **Derechos como personas inquilinas**
- ✓ **Derecho a la igualdad de trato y a la no discriminación**
- ✓ **Requisitos y cláusulas del contrato**
- ✓ **Gastos y reparaciones**
- ✓ **Fin del contrato**

Derechos por pasos:

- ⚡ **Antes de celebrar el contrato**
- ⚡ **Celebración del contrato**
- ⚡ **Durante el contrato**
- ⚡ **Fin del contrato**

En los **PIOV** también nos encargamos de casos de **impago, desahucio, hipoteca y subarriendo**, entre otros.

POR PASOS: VIVIENDA Y DERECHOS

ANTES DE FIRMAR EL CONTRATO

Verificar que quien alquila la vivienda es propietario o un intermediario autorizado.
¡EVITEMOS SUBARRIENDOS INESPERADOS!

MOMENTO DE FIRMAR
Aunque a veces sea difícil, como inquilinas, tenemos derecho a negociar y cambiar el contrato.

EL CONTRATO
Es muy recomendable formalizar el contrato por escrito.

El contrato, como mínimo, debe incluir:

- Fecha de firma
- Identidad de las partes
- Identificación de la vivienda
- Duración del contrato
- Precio de la renta
- Cláusulas pactadas

FIANZA
Es obligatoria y equivale a un **mes** de renta del alquiler. A los 5 años, puede renegociarse su subida o bajada.

OTROS GASTOS

- Los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato son del propietario/a.
- La fianza, el mes en curso y la garantía adicional (si está pactada) son de la persona inquilina.

PROGRAMA: SISTEMA DE INFORMACIÓN, ASESORAMIENTO Y MONITOREO DE LAS DISCRIMINACIONES EN EL ACCESO A LA VIVIENDA PARA LA POBLACIÓN MIGRANTE - 2025



ENCUÉNTRANOS EN NUESTROS CANALES INSTITUCIONALES:

- www.ong-aesco.org
- AESCO España
- @aescoong
- @AescoONG



SEDE MADRID
C/Fornillos, 4. Madrid CP: 28026.
☎ 91 477 58 31
☎ 699 900 110
✉ acogida@ong-aesco.org



VIVIENDA Y DERECHOS Derechos de las personas inquilinas

¿Qué debe aparecer en mi contrato de alquiler?

¿Es normal que mi alquiler suba tanto de precio?

¿Quién debería encargarse de arreglar la calefacción?



PROGRAMA DE ESTADO DE SEGURIDAD SOCIAL, GARANTÍA DE AYUDA Y CONTROL CONTRA LA POBREDA (GACERESPESPES) subvencionado por el Ministerio de Trabajo, Seguridad Social y Migraciones.

DURANTE EL CONTRATO

DURACIÓN
La duración del contrato es pactada entre persona propietaria e inquilina. Si no se pacta la duración, se entiende que durará 1 año.

PRORROGACIÓN
Los contratos se prorrogarán o alargarán obligatoriamente por plazos anuales, hasta los 5 o 7 años.

RENTA
Si no se pacta lo contrario, el pago de la renta es mensual. Las actualizaciones no pueden superar el porcentaje de variación del importe fijado por el IPC.

GASTOS

- Si la vivienda tiene **contadores individuales** los gastos son **variables**.
- Si la vivienda tiene **contadores de la comunidad vecinal** se fijará una **cuantía fija**.
- Los gastos de las reparaciones por uso común son de la **persona inquilina**.
- Los gastos de las reparaciones por conservación o mejora son del **casero**.

FINALIZACIÓN DEL CONTRATO
El contrato puede finalizar por desistimiento, no renovación o incumplimiento. Dependiendo del caso, el tiempo del preaviso varía.

⚠ Si lleva menos 5 años, el propietario solo puede no renovar el contrato si un familiar cercano necesita la vivienda.

OTROS DATOS DE INTERÉS

ZONAS DE MERCADO TENSIONADO

¿QUÉ SON?
Zonas donde la escasez de viviendas a un precio asequible dificulta encontrar o mantener un hogar.
En Cataluña se han declarado 271 municipios como zonas tensionadas.

LISTADO DE MUNICIPIOS

En estas zonas se establece una **limitación del precio de alquiler**.

COMPRUEBA EL PRECIO DE TU ALQUILER

En Cataluña los grandes tenedores tienen la obligación de ofrecer un alquiler social antes de interponer cualquier demanda de desahucio, conforme al art. 5.2 Ley 24/2015.

Si tienes discapacidad o más de 70 años, puedes hacer las adaptaciones necesarias en la vivienda, avisando antes al propietario/a.

POR PASOS: VIVIENDA Y DERECHOS

1 ANTES DE FIRMAR EL CONTRATO

Verificar que quien alquila la vivienda es propietario o un intermediario autorizado.

¡EVITEMOS SUBARRIENDOS INESPERADOS!

2 MOMENTO DE FIRMAR

Aunque a veces sea difícil, como inquilinas, tenemos derecho a negociar y cambiar el contrato.

EL CONTRATO

Es muy recomendable formalizar el contrato por escrito.

El contrato, como mínimo, debe incluir:

- Fecha de firma
- Identidad de las partes
- Identificación de la vivienda
- Duración del contrato
- Precio de la renta
- Cláusulas pactadas



FIANZA

Es obligatoria y equivale a un mes de renta del alquiler. A los 5 años, puede renegociarse su subida o bajada.

OTROS GASTOS

- Los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato son del propietario/a.
- La fianza, el mes en curso y la garantía adicional (si está pactada) son de la persona inquilina.



POR PASOS: VIVIENDA Y DERECHOS

1 ANTES DE FIRMAR EL CONTRATO

Verificar que quien alquila la vivienda es propietario o un intermediario autorizado.

¡EVITEMOS SUBARRIENDOS INESPERADOS!

2 MOMENTO DE FIRMAR

Aunque a veces sea difícil, como inquilinas, tenemos derecho a negociar y cambiar el contrato.

EL CONTRATO

Es muy recomendable formalizar el contrato por escrito.

El contrato, como mínimo, debe incluir:

- Fecha de firma
- Identidad de las partes
- Identificación de la vivienda
- Duración del contrato
- Precio de la renta
- Cláusulas pactadas



FIANZA

Es obligatoria y equivale a un mes de renta del alquiler. A los 5 años, puede renegociarse su subida o bajada.

OTROS GASTOS

- Los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato son del propietario/a.
- La fianza, el mes en curso y la garantía adicional (si está pactada) son de la persona inquilina.



3 DURANTE EL CONTRATO

DURACIÓN



La duración del contrato es pactada entre persona propietaria e inquilina. Si no se pacta la duración, se entiende que durará 1 año.

PRORROGACIÓN

Los contratos se prorrogarán o alargarán obligatoriamente por plazos anuales, hasta los 5 o 7 años.

RENTA

Si no se pacta lo contrario, el pago de la renta es mensual. Las actualizaciones no pueden superar el porcentaje de variación del importe fijado por el IPC.

GASTOS

- Si la vivienda tiene contadores individuales los gastos son variables.
- Si la vivienda tiene contadores de la comunidad vecinal se fijará una cuantía fija.



REPARACIONES

- Los gastos de las reparaciones por uso común son de la persona inquilina.
- Los gastos de las reparaciones por conservación o mejora son del casero.



¡ATENCIÓN!

Algunos contratos tienen una cláusula de atribución de gastos. Como inquilinas, debemos estar atentas: ¿la distribución de gastos se ajusta a la ley?

4 FINALIZACIÓN DEL CONTRATO



El contrato puede finalizar por desistimiento, no renovación o incumplimiento. Dependiendo del caso, el tiempo del preaviso varía.

Si lleva menos de 5 años, el propietario solo puede no renovar el contrato si un familiar cercano necesita la vivienda.

MÁS CUESTIONES...

• ADECUACIÓN DE LA VIVIENDA

Si hace falta habilitar la vivienda por motivos de discapacidad o edad (más de 70 años), la persona inquilina podrá realizar las obras necesarias. Deberá notificar previamente al propietario/a.

• VENTA DEL INMUEBLE ARRENDADO

En el caso de que el propietario venda la vivienda que está siendo alquilada dentro de la vigencia mínima de 5 años (o 7 años en caso de persona jurídica), el nuevo propietario será quien pase a tener el lugar del anterior arrendador, pero el contrato de arrendamiento seguirá teniendo vigencia.

...LECTURA DEL CONTRATO

El contrato es el documento que formaliza la relación entre arrendador y arrendatario. Recoge las reglas del alquiler y debe ajustarse a la LAU.

Debemos prestar atención a cómo se formaliza y a posibles malas prácticas como los honorarios, las cláusulas abusivas o requerimientos discriminatorios.

Ante cualquier duda, los PIV están para apoyar y asesorarte en tu acceso a una vivienda digna.

3 DURANTE EL CONTRATO

DURACIÓN



La duración del contrato es pactada entre persona propietaria e inquilina. Si no se pacta la duración, se entiende que durará 1 año.

PRORROGACIÓN

Los contratos se prorrogarán o alargarán obligatoriamente por plazos anuales, hasta los 5 o 7 años.

RENTA

Si no se pacta lo contrario, el pago de la renta es mensual. Las actualizaciones no pueden superar el porcentaje de variación del importe fijado por el IPC.

GASTOS

- Si la vivienda tiene contadores individuales los gastos son variables.
- Si la vivienda tiene contadores de la comunidad vecinal se fijará una cuantía fija.



REPARACIONES

- Los gastos de las reparaciones por uso común son de la persona inquilina.
- Los gastos de las reparaciones por conservación o mejora son del casero.



¡ATENCIÓN!

Algunos contratos tienen una cláusula de atribución de gastos. Como inquilinas, debemos estar atentas: ¿la distribución de gastos se ajusta a la ley?

4 FINALIZACIÓN DEL CONTRATO



El contrato puede finalizar por desistimiento, no renovación o incumplimiento. Dependiendo del caso, el tiempo del preaviso varía.

Si lleva menos de 5 años, el propietario solo puede no renovar el contrato si un familiar cercano necesita la vivienda.

MÁS CUESTIONES...

• ADECUACIÓN DE LA VIVIENDA

Si hace falta habilitar la vivienda por motivos de discapacidad o edad (más de 70 años), la persona inquilina podrá realizar las obras necesarias. Deberá notificar previamente al propietario/a.

• VENTA DEL INMUEBLE ARRENDADO

En el caso de que el propietario venda la vivienda que está siendo alquilada dentro de la vigencia mínima de 5 años (o 7 años en caso de persona jurídica), el nuevo propietario será quien pase a tener el lugar del anterior arrendador, pero el contrato de arrendamiento seguirá teniendo vigencia.

...LECTURA DEL CONTRATO

El contrato es el documento que formaliza la relación entre arrendador y arrendatario. Recoge las reglas del alquiler y debe ajustarse a la LAU.

Debemos prestar atención a cómo se formaliza y a posibles malas prácticas como los honorarios, las cláusulas abusivas o requerimientos discriminatorios.

Ante cualquier duda, los PIV están para apoyar y asesorarte en tu acceso a una vivienda digna.

Imagen 3.

Trípticos sobre ayudas y recursos públicos de la vivienda de Barcelona, Madrid y Valencia.

AYUDAS Y RECURSOS PÚBLICOS

por el **derecho a la vivienda** para apoyar, acceder y mantener **su vivienda**.

- ¿Tienes dificultades para pagar el alquiler o la hipoteca?
- ¿Has recibido una notificación de desahucio?
- ¿Te gustaría acceder a una vivienda de protección oficial?
- ¿Qué recursos ofrecen las instituciones públicas para facilitar el acceso a la vivienda?

En este folleto encontrarás:

- Ayudas económicas para pagar el alquiler o la hipoteca.
- Recursos para apoyar situaciones de vulnerabilidad habitacional.
- Herramientas para situaciones de exclusión habitacional.

Más información:

- **EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y EL SUELO (EMVS)**
- **SERVICIO DE ASESORAMIENTO A LA EMERGENCIA RESIDENCIAL (SAER)**

PROGRAMA: SISTEMA DE INFORMACIÓN, ASESORAMIENTO Y MONITOREO DE LAS DISCRIMINACIONES EN EL ACCESO A LA VIVIENDA PARA LA POBLACIÓN MIGRANTE - 2025



ENCUÉNTRANOS EN NUESTROS CANALES INSTITUCIONALES:

- www.ong-aesco.org
- AESCO España
- @aescoong
- @AescoONG

SEDE MADRID
C/Fornillos, 4. Madrid CP: 28026.
☎ 91 477 58 31
☎ 699 900 110
✉ acogida@ong-aesco.org

PIOV

• PUNTOS DE INFORMACIÓN •
Y ORIENTACIÓN SOBRE VIVIENDA



TU HOGAR CON APOYO

Descubre ayudas para alquilar, acceder o conservar tu vivienda en la Comunidad de Madrid

PROGRAMA ESTATAL DE INCLUSIÓN SOCIAL. GARANTÍA INFANTE Y LUCHA CONTRA LA POBREZA (CCI 20250505FP003).
 cofinanciado por el MINISTERIO de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.

1 AYUDAS AL ALQUILER

SUBVENCIONES PARA PAGAR EL ALQUILER

¿Para quién?
Titulares de un contrato de alquiler en Cataluña con dificultades para pagar el alquiler.
Hay diferentes subvenciones por rango de edad.

PROGRAMA GARANTIM

¿Para quién?
Titulares de un contrato de alquiler en Cataluña en situación de emergencia económica y social y en riesgo de exclusión residencial.

PRESTACIONES PARA EL PAGO DE DEUDAS DE ALQUILER

¿Para quién?
Residentes en Cataluña con deudas de mensualidades del alquiler provocadas por circunstancias sobrevenidas.
Se puede solicitar en cualquier momento del año.

PRESTACIONES MUNICIPALES DERIVADAS DE LA MEDIACIÓN

¿Para quién?
Residentes en Barcelona con dificultad para pagar el alquiler y derivadas de un proceso de mediación entre las partes y el Ayuntamiento.

2 PÉRDIDA DE VIVIENDA

Si estás en proceso de desahucio dirige te a la **Oficina de Vivienda**. Allí ofrecen asesoramiento y acompañamiento.

En caso urgente acude al CUESB Centro de Urgencias y Emergencias de Barcelona
☎ Teléfono gratuito: 900 703 030

SERVICIO DE ASESORAMIENTO SOBRE LA DEUDA HIPOTECARIA - OFIDEUTE

¿Para quién?
Personas con dificultades para pagar su hipoteca. Información, mediación y asesoramiento.

SERVICIO DE INTERVENCIÓN EN LA PÉRDIDA DE VIVIENDA Y OCUPACIÓN- SIPHO

¿Para quién?
Personas afectadas por un desahucio. Información, acompañamiento y asesoramiento.

AYUDA A LA HIPOTECA

¿Para quién?
Residentes en Cataluña, con deudas de hipoteca por circunstancias sobrevenidas no previsibles.

PRESTACIÓN POR PÉRDIDA DE VIVIENDA

¿Para quién?
Residentes en Cataluña que han perdido la vivienda por desahucio o ejecución hipotecaria.

MESA D'EMERGÈNCIA

¿Qué es?
Mecanismo que valora la situación de las personas en riesgo inminente de exclusión residencial y las deriva a viviendas de emergencia social.
Requiere derivación de Servicios Sociales.

3 APOYO A COLECTIVOS ESPECÍFICOS

EXCLUSIÓN RESIDENCIAL Y SINHOGARISMO

¿Para quién?
Personas y familias en situación de sinhogarismo y exclusión residencial y social.
Requiere derivación de Servicios Sociales.

- ☑ Alojamiento temporal colectivo.
- ☑ Viviendas de inclusión.
- ☑ Alojamientos de proximidad provisionales - APROP.
- ☑ Servicio Housing First.

VIVIENDA DE VIDA INDEPENDIENTE

¿Para quién?
Personas con diversidad funcional o discapacidad. Acceso a través del Instituto Municipal de Personas con Discapacidad (IMPD).

- ☑ Pisos de aprendizaje.
- ☑ Viviendas dotadas.
- ☑ Hogares con asistencia personal.

VIOLENCIA DE GÉNERO

¿Para quién?
Mujeres supervivientes de violencia machista y sus hijas/os.

SERVICIO DE ATENCIÓN, RECUPERACIÓN Y ACOGIDA - SARA

- ☑ Información y asesoramiento.
- ☑ Tratamiento personalizado e integral.
- ☑ Acceso a los recursos de protección.
- ☑ Servicio de inserción laboral.

CONSULTA EL LISTADO COMPLETO DE AYUDAS AL ALQUILER




1 ACCESO A VIVIENDA ASEQUIBLE

PLAN VIVE MADRID

¿Para quién?

- Personas sin vivienda en propiedad con ingresos estables.

✓ Viviendas protegidas en alquiler por 50 años.

✓ Se prioriza empadronamiento o trabajo ≥ 3 años en el municipio.



ConVive Madrid

AYUDA BONO ALQUILER

¿Para quién?

- Personas inscritas en la Bolsa de Demandantes de Vivienda del programa "REVIVA MADRID".

✓ Ayuda para el pago del alquiler.

✓ Ingresos brutos anuales entre 3 y 7,5 veces el IPREM.



BONO ALQUILER JOVEN

¿Para quién?

Jóvenes de 18 a 35 años que quieren alquilar.

✓ 250€/mes durante 2 años.

✓ Contrato de alquiler o estar por firmar.

✓ Ingresos: ≤ 3 veces el IPREM (~25.200 €/año)



1 AYUDAS AL ALQUILER

AYUDAS AL ALQUILER (GVA)

¿Para quién?

- Personas con escasos medios económicos. Se subvencionan los gastos de alquiler por dos años. Según el nivel de ingresos, la ayuda puede ser del 40, 45 o 50%.

BONO ALQUILER JOVEN (GVA)

¿Para quién?

- Personas de edad máxima de 35 años. 250€ mensuales del precio del alquiler o cesión de la vivienda. Durante máximo 24 mensualidades.

AYUDAS MUNICIPALES AL ALQUILER (AYUNTAMIENTO DE VALENCIA)

¿Para quién?

- Personas titulares de una vivienda/habitación en alquiler en Valencia, o con intención de serlo, que sea su residencia habitual. 40% del precio del alquiler.

MEDIACIÓN Y SERVICIOS JURIDICOS

MEDIAPROP



JUSTIPROP



2 EN CASO DE SITUACIONES DIFÍCILES

AYUDA POR VULNERABILIDAD SOBREVENIDA

¿Para quién?

- Personas que han perdido ingresos en los últimos 2 años.

✓ Hasta el 100% del alquiler cubierto.

✓ Se necesita un informe de servicios sociales.

✓ Ingresos reducidos al menos 20% y el alquiler supere el 30% de los ingresos.

✓ Ingreso previo ≤ 5 veces IPREM, con excepciones.



AYUDA AL ALQUILER

¿Para quién?

- Personas sin vivienda en propiedad con ingresos estables.

✓ Ayuda para el pago del alquiler.

✓ Sectores con escasos recursos económicos.



VIVIENDAS DE EMERGENCIA (DESAHUCIO O SIN HOGAR)

¿Para quién?

Personas desahuciadas o sin alternativa habitacional.

✓ Viviendas públicas de emergencia o por especial necesidad.

✓ Adjudicación por servicios sociales.

✓ Ingresos: ≤ 1,5 a 3,5 IPREM.

✓ Casos especiales: violencia de género, intravivienda, enfermedad.



2 PÉRDIDA DE VIVIENDA

Si estás en proceso de desahucio dirígete a



UNIDAD DE AYUDA EN CASO DE DESALOJO Y/O EMERGENCIA RESIDENCIAL (UAD)

Allí ofrecen asesoramiento y acompañamiento.

Urgencias y Emergencias

WhatsApp: 623 01 21 03

COMPLEMENTO DE ALQUILER PARA PENSIÓN NO CONTRIBUTIVA

¿Para quién?

- Personas que reciben una pensión no contributiva. Solicitud de reconocimiento de complementos los titulares de pensión de jubilación e invalidez de la Seguridad Social, en su modalidad no contributiva, que residan en una vivienda alquilada.

REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA - AUMSA

¿Para quién?

- Personas en situación de vulnerabilidad. Viviendas asequibles en régimen de alquiler. El registro se realiza a través de su página web o en la oficina mediante cita previa o web del ayuntamiento de Valencia.

REGISTRO DEMANDANTES DE VIVIENDA GVA EVHA

¿Para quién?

- Inscripción en el Registro de Vivienda de la Comunidad Valenciana. Su actividad tiene como propósito reforzar la función social de la vivienda, promoviendo y gestionando viviendas públicas.

3 APOYO A COLECTIVOS ESPECÍFICOS

MUJERES VÍCTIMAS DE VIOLENCIA DE GÉNERO

¿Para quién?

- Mujeres solas o con hijos que han sufrido violencia.

✓ Viviendas protegidas, acompañamiento psicosocial.

✓ Acceso desde Servicios Sociales.

✓ Alojamiento temporal o viviendas de semiautonomía.



PERSONAS MAYORES O CON DISCAPACIDAD

¿Para quién?

- Jubilados/as o personas con pensión no contributiva.

✓ Complemento económico al alquiler si no tienes vivienda en propiedad.

✓ Debes estar empadronado en la vivienda alquilada al menos 6 meses.

✓ No tener relación de parentesco con el arrendador



HOUSING FIRST

¿Para quién?

- Personas sin hogar.

✓ Facilitar el acceso a la vivienda.

✓ Acompañamiento integral.

✓ Casos de sinhogarismo prolongados.



La mayoría de ayudas y recursos funcionan a través de **fechas de solicitud o derivación desde los servicios sociales**. Es recomendable seguir las actualizaciones. Consulte las **noticias** en la web o en los POV.

OFICINA POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

¿Para quién?

- Para la ciudadanía, informa sobre sus derechos y los distintos recursos existentes en materia de vivienda, como la asistencia, mediación e intermediación en arrendamientos y préstamos hipotecarios. Puede solicitarse el **informe de vulnerabilidad en caso de desahucio**

3 APOYO A COLECTIVOS ESPECÍFICOS

EXCLUSIÓN RESIDENCIAL Y SINHOGARISMO

¿Para quién?

- servicio de alojamiento con acompañamiento social dirigido a personas en situación de sin hogar y exclusión social grave:

✓ Centro para personas sin hogar "El carne"

✓ Centro de atención a personas sin techo- CAST

Más información:



DIVERSIDAD FUNCIONAL Y DISCAPACIDAD

¿Para quién?

- Personas con diversidad funcional discapacidad.

✓ IVASS gestiona una red de viviendas para personas con diversidad funcional.

Más información:



VIOLENCIA DE GÉNERO

¿Para quién?

- Información sobre derechos de la mujer, hijos e hijas menores víctimas de violencia de género. Servicio municipal 24 horas.

CENTRO MUJER 24 HORAS



Trípticos sobre ayudas y recursos privados e información de interés
de Barcelona, Madrid y Valencia

INSTITUCIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS

tienen otros servicios que facilitan el **acceso a la vivienda** digna y sus **facilidades**.

- 1 **¿Qué es el empadronamiento? ¿para qué sirve? ¿dónde?**
- 1 **¿Dónde encuentro información sobre la vivienda y las gestiones relacionadas con la migración?**
- 1 **A parte de las instituciones públicas, ¿existen otras organizaciones trabajando por el derecho a la vivienda?**

En este folleto encontrarás:

- 1 **Información general y completa sobre el empadronamiento.**
- 1 **Canales de información y asesoramiento sobre la vivienda.**
- 1 **Servicios de organizaciones privadas (ONGs y asociaciones) para acceder a la vivienda.**
- 1 **Servicios de acceso a la vivienda orientados al acceso, acogida, sin hogarismo y violencia de género.**

PROGRAMA: SISTEMA DE INFORMACIÓN, ASESORAMIENTO Y MONITOREO DE LAS DISCRIMINACIONES EN EL ACCESO A LA VIVIENDA PARA LA POBLACIÓN MIGRANTE - 2025



ENCUÉNTRANOS EN NUESTROS CANALES INSTITUCIONALES:

- www.ong-aesco.org
- AESCO España
- @aescogang
- @AescoONG

SEDE MADRID

C/Fornillos, 4. Madrid CP: 28026.

91 477 58 31

899 900 110

acogida@ong-aesco.org

PIOV

● PUNTOS DE INFORMACIÓN ●
Y ORIENTACIÓN SOBRE VIVIENDA

OTROS APOYOS PARA TU VIVIENDA

Más información: empadronamiento, recursos y entidades que facilitan el acceso a una vivienda digna



PROGRAMA ESTATAL DE INCLUSIÓN SOCIAL. GARANTÍA INFANTE Y LUCHA CONTRA LA POBREZA (CC-2019-2020)

Colaboración por el Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.

EMPADRONAMIENTO

¿QUÉ ES?

Es el derecho y deber que tiene toda persona que viva en el territorio español de inscribirse en el municipio en el que resida habitualmente de forma gratuita.

¿PARA QUÉ SERVE?

Demuestra que la persona vive en un determinado municipio y le concede **acceso a diferentes derechos y servicios** cercanos (salud, empleo, regularización de la situación administrativa, etc.).

¿DÓNDE SE REALIZA EL TRÁMITE?

Se realiza en el **ayuntamiento u oficina de atención ciudadana (OAC)** del municipio en el que reside habitualmente la persona.

¿REQUISITOS?

- ✔ Documento (DNI, pasaporte, NIE).
- ✔ Con domicilio fijo:
 - Contrato de alquiler o permiso de la persona titular de la vivienda.
- ✔ Sin domicilio fijo:
 - Informe de Conocimiento de Residencia.

ACCESO A LA TRAMITACIÓN

SERVICIOS PÚBLICOS DE INTERÉS

CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES

Lugar donde se pueden solicitar las ayudas y servicios del Ayuntamiento de Barcelona.

BUSCA TU CENTRO

SAIER - SERVICIO DE ATENCIÓN A INMIGRANTES EMIGRANTES I REFUGIADOS/AS

Ofrece información y asesoramiento sobre inmigración, protección internacional, emigración y retorno voluntario.

Calle Tarragona, 141, 08004, Barcelona.

93 153 28 00

PIDE CITA

ORGANIZACIONES DEL TERCER SECTOR

Existen organizaciones que ofrecen asesoramiento y acompañamiento en distintos aspectos relacionados con la vivienda, migración, refugio.

ACCESO A LA VIVIENDA

SINDICAT DE LLUGATERES

PAH BCN

ACOGIDA - REFUGIO

CEAIR

Centros de Atención a la Inmigración Regularizada

CCAR

Centros de Atención a la Regularización

FORUM DART AL TRÀMBOL

FORUM DART AL TRÀMBOL

FORUM DART AL TRÀMBOL

MUJERES Y COLECTIVO LGBTQI

SURT

FUNDACIÓN MARIA RAYENTOS

ASSÍS

ASSÍS

ASSÍS

ASSÍS

ASSÍS

EMPADRONAMIENTO

¿QUÉ ES?

Es el **derecho y deber** que tiene toda persona que viva en el territorio español de inscribirse en el municipio en el que resida habitualmente.

¿PARA QUÉ SIRVE?

Demuestra que la persona vive en un determinado municipio y le concede **acceso a diferentes derechos y servicios** cercanos (salud, empleo, regularización de la situación migratoria, etc.).

¿DÓNDE SE REALIZA EL TRÁMITE?

Es un trámite **gratuito** que se realiza en el **ayuntamiento** en el que reside habitualmente la persona.

¿REQUISITOS?

Varían según el ayuntamiento, pero como mínimo se debe contar con:

- **Documento** (DNI, pasaporte, TIE).
- **Demostrar que se reside en la vivienda** en la que se va empadronar.
- **Formulario de solicitud de empadronamiento** que provee el propio ayuntamiento.

ACCESO A LA TRAMITACIÓN



EMPADRONAMIENTO

¿QUÉ ES?

Es el **derecho y deber** que tiene toda persona que viva en el territorio español de inscribirse en el municipio en el que resida habitualmente.

¿PARA QUÉ SIRVE?

Demuestra que la persona vive en un determinado municipio y le concede **acceso a diferentes derechos y servicios** cercanos (salud, empleo, regularización de la situación migratoria, etc.).

¿DÓNDE SE REALIZA EL TRÁMITE?

Es un trámite **gratuito** que se realiza en el **ayuntamiento** en el que reside habitualmente la persona.

¿REQUISITOS?

Varían según el ayuntamiento, pero como mínimo se debe contar con:

- **Documento** (DNI, pasaporte, TIE).
- **Demostrar que se reside en la vivienda** en la que se va empadronar.
- **Formulario de solicitud de empadronamiento** que provee el propio ayuntamiento.

OFICINAS PÚBLICAS DE ORIENTACIÓN Y ASESORAMIENTO

Las instituciones públicas cuentan con **oficinas** y recursos de información y asesoramiento en el ámbito de la **vivienda** y la **migración**.

PUNTOS DE INFORMACIÓN Y ASESORAMIENTO PARA LOS CIUDADANOS EN MATERIA DE VIVIENDA




OFICINAS MUNICIPALES DE INFORMACIÓN, ORIENTACIÓN Y ACOMPAÑAMIENTO PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL DE LA POBLACIÓN INMIGRANTE




ORGANIZACIONES DEL TERCER SECTOR

Así como las instituciones públicas prestan servicios de asesoramiento y recursos, también ciertas **organizaciones del tercer sector** trabajan en distintos aspectos vinculados con vivienda.

ACCESO A LA VIVIENDA

Próvida
Con las personas,
por la vivienda




OFICINAS PÚBLICAS DE ORIENTACIÓN Y ASESORAMIENTO

Las instituciones públicas cuentan con **oficinas** y recursos de información y asesoramiento en el ámbito de la **vivienda** y la **migración**.

PUNTOS DE INFORMACIÓN Y ASESORAMIENTO PARA LOS CIUDADANOS EN MATERIA DE VIVIENDA

OFICINA POR EL DERECHO A LA VIVIENDA




OFICINAS MUNICIPALES DE INFORMACIÓN, ORIENTACIÓN Y ACOMPAÑAMIENTO PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL DE LA POBLACIÓN INMIGRANTE

Centro de atención a la inmigración



CENTROS MUNICIPALES DE SERVICIOS SOCIALES

Sistema de protección social dirigidos al conjunto de la población, aunque refuerzan su acción en aquellas personas vulnerables. Se extiende a necesidades sociales básicas. Donde se pueden realizar consultas sobre recursos y ayudas, así como solicitar el **Informe de vulnerabilidad o Certificado de exclusión social**.

Más información y localización de centros municipales de servicios sociales:



ACOGIDA - MIGRACIÓN






VIOLENCIA DE GÉNERO




SIN HOGARISMO








ACOGIDA - MIGRACIÓN








VIOLENCIA DE GÉNERO




SIN HOGARISMO










Imagen 5.

Cláusulas abusivas más comunes.



EJEMPLOS DE CLÁUSULAS ABUSIVAS MÁS COMUNES

Este documento contiene ejemplos de las cláusulas abusivas más comunes en los contratos de arrendamiento de vivienda (fecha: 10/07/2025).

La Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) establece un marco legislativo para el alquiler de las viviendas para compensar el desequilibrio entre propietarios y personas inquilinas. Las cláusulas abusivas son requisitos incluidos en el contrato que contradicen, de alguna manera, la regulación vigente. Muchos contratos de arrendamiento de vivienda incluyen cláusulas abusivas que contradicen la LAU. Estos incumplimientos favorecen a la parte arrendadora (propietarios y caseros). Como personas inquilinas, podemos detectar y actuar para proteger nuestros derechos frente a estos incumplimientos.

En cada contrato de arrendamiento, se aplica la LAU vigente en el momento de la firma del contrato. Es recomendable fijarnos en la fecha de firma.

A continuación, se recogen algunos ejemplos de cláusulas abusivas más frecuentes. Sin embargo, existen otras malas prácticas. **En caso de sospecha o dudas, le recomendamos asesorarse.**

GASTOS DE GESTIÓN

«El arrendatario se compromete a abonar los gastos derivados de la gestión del presente contrato en favor de la Gestoría GESTORES DE VIVIENDA, así como todos los impuestos, tasas y precios públicos que se generen como consecuencia de la elaboración del presente contrato.»

En el art. 20 la LAU dice claramente que *«Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador.»* En este ejemplo la cláusula va en contra de este artículo, por lo que este “pacto” sería nulo por ir en contra de la Ley.

AVALES ABUSIVOS

«Para responder del pago de la renta acordada en el presente contrato, así como de todas las obligaciones económicas pactadas, el arrendatario se compromete a presentar como garantía de pago el aval personal de JUAN CASTRO MORENO, con DNI número xxxxxxxx, quien tendrá la condición de avalista. El avalista antes mencionado responderá con carácter solidario de todas y cada una de las obligaciones dinerarias previstas en el presente contrato.»

Imagen 6.
Captura de la presentación en las mesas de diálogo.

ESTRATEGIAS DE DENUNCIA

- Reunir **pruebas**: guardar mensajes, correos, llamadas, etc.
- Conseguir **testigos**: más personas presenciando la discriminación y testificando o declarando por escrito
- **Método "testing"**: comparar el trato de propietarios/inmobiliarias con un perfil español y un perfil extranjero
- **Acompañamiento jurídico**
- **Apoyo colectivo**: Sindicato de Inquilinas, PAH, SEDOAC, etc.

Tabla 1.
Tabla de recursos en Madrid.



PUNTOS DE INTERÉS PARA LA VIVIENDA

NOMBRE DEL CENTRO	DESCRIPCIÓN	CONTACTO
EMVS (Empresa Municipal de la Vivienda y el Suelo)	Desarrollan la política municipal madrileña en materia de vivienda en cuanto a la <u>promoción y gestión de vivienda pública en alquiler</u> .	915 168 150 Palos de la Frontera, 13. Madrid, 28012
Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid (AGEVISMA)	El Organismo Autónomo Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid es la actual denominación del Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA).	915 80 42 60 C. de Braganza, s/n, Carabanchel, 28025 Madrid
Oficina de vivienda y registro	Punto de información cuyo objetivo es <u>centralizar la información sobre vivienda</u> , tanto a profesionales como ciudadanos. De manera similar, centraliza gran parte de las <u>gestiones sobre vivienda</u> .	917 20 78 39 Avenida de Asturias, nº 28
Puntos de información y asesoramiento para los ciudadanos en materia de vivienda	Ofrece al ciudadano el Servicio de Asesoramiento de Vivienda (SAV). Son puntos de atención para <u>información y asesoramiento jurídico en materia de vivienda</u> de la Ciudad de Madrid.	900 814 815 (Cita previa) Centro (Calle Atocha 70, 28012) Chamartín (Calle Príncipe de Vergara 142, 28002) Ciudad Lineal (Calle Hermanos García Noblejas 16, 28037) Moratalaz (Calle Fuente Carrantera 8, 28030) Usera (Avenida Rafaela Ybarra 41, 28026)

PUNTO DE INTERÉS PARA LA MIGRACIÓN

NOMBRE DEL CENTRO	DESCRIPCIÓN	CONTACTO
Centros de Participación e Integración de Inmigrante (CEPI)	Servicio para la integración e inclusión social de la población inmigrante, especialmente la realización de acciones formativas y cursos de formación para el empleo, para facilitar su inserción laboral. Existen varias oficinas en todo Madrid.	https://www.comunidad.madrid/servicios/servicios-sociales/centros-participacion-e-integracion-inmigrantes
	Cepi Alcobendas-San Sebastián de los Reyes	910 02 08 29 C. del Viento, 2, 28703 San Sebastián de los Reyes
	Cepi Collado Villalba	919 91 74 41 C. Cam. del Berrocal, 6, 28400 Collado Villalba
	Cepi Leganés	919 91 74 95 C. de Ordóñez, 21, 28911 Leganés, Madrid
	Cepi Madrid-Arganzuela	913 65 67 02 Ronda de Segovia, 34, Arganzuela, 28005 Madrid
	Cepi Madrid-Chamartín	915 63 77 75 C. de Canillas, 11, Chamartín, 28002 Madrid
	Cepi Madrid-Tetuán	913 98 18 33 C/ de Ntra. Sra. del Carmen, 17, Tetuán, 28039
Oficinas municipales de información, orientación y acompañamiento para la integración social de la población inmigrante	Cepi Madrid-Villaverde	918 19 55 39 C. Francisco del Pino, 16, Villaverde, 28021 Madrid
	Ofrece a la población inmigrante, en especial a las personas recién llegadas, toda la información necesaria para establecerse en la ciudad. Sobre todo, temas de información-orientación, empleo, lengua, convivencia.	https://oficinamunicipalimmigracion.es/
	OFICINA NORTE	91 758 14 37 Esquina Bravo Murillo 133. Madrid, Calle Juan Pantoja 2, 1ª Planta
	OFICINA SUR	91 462 54 80 Calle Vía Carpetana 99. Madrid

Tabla 2.
Tabla de recursos en Barcelona.

Prestaciones para el pago del alquiler	
Máximo de 300 euros y un mínimo de 20 euros	
Requisitos	<ul style="list-style-type: none"> • Acreditar la residencia legal en Cataluña durante cinco años, dos de los cuales deben ser inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud • Tener un contrato de alquiler • Estar empadronada/o en el domicilio • Estar en riesgo de exclusión social residencial • No superiores a 2 veces el IRSC • Que el porcentaje de los ingresos de la unidad de convivencia destinados al pago de las rentas de alquiler sea igual o superior al 30%. • Garantizar estar en condiciones de seguir pagando las rentas del alquiler. • Alquiler mensual máximo: 1.020€ • Tener domiciliado el cobro de la subvención en entidad financiera.
Incompatibilidades	<p>Inquilinos/as de viviendas de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, del Instituto Municipal de Vivienda y Rehabilitación de Barcelona o de viviendas subvencionadas con programas públicos.</p> <p>Personas o unidades de convivencia con una vivienda en propiedad o usufructo (salvo excepciones por inaccesibilidad).</p> <p>Solicitantes con parentesco o vínculo con el arrendador/a.</p> <p>Unidades de convivencia donde algún miembro tenga una base imponible del ahorro en el IRPF superior a 500 €.</p> <p>Personas que ya hayan recibido la prestación de alquiler en Barcelona ciudad.</p> <p>Quienes reciban otras ayudas al alquiler por los mismos meses y con la misma finalidad.</p>
Administración que otorga la ayuda	Consortio de la Vivienda de Barcelona
¿DÓNDE SE PIDE?	<p>ONLINE</p> <p>PRESENCIAL</p> <p>Oficinas de Vivienda de Barcelona</p>

