



OFICINA DEL DERECHO A LA VIVIENDA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

Informe (Bimensual - noviembre 2016) remitido al CR del IMV de Diciembre/2016.

INFORME (BIMENSUAL - NOVIEMBRE 2016) ACERCA DE LAS ACTUACIONES REALIZADAS, POR PARTE DE LA OFICINA DEL DERECHO A LA VIVIENDA (ODV) DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, EN RELACIÓN CON SUS FINES Y OBJETIVOS, desde la emisión del Informe Bimensual –Septiembre 2016.

La actividad de la Oficina del Derecho a la Vivienda (ODV) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, desde la emisión del informe Bimensual –Septiembre 2016, la podemos sintetizar, en la forma siguiente:

I.- La Ilma. Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga acordó, con fecha 17 de junio de 2016, (Punto n.º 14 del orden del día), adherirse al Convenio de colaboración suscrito, con fecha 1 de marzo de 2016, entre el Consejo General del Poder Judicial, la Junta de Andalucía y la Federación Andaluza de Municipios y Provincias, sobre la detección de supuestos de vulnerabilidad con ocasión del lanzamiento de vivienda familiar y medidas de carácter social y sobre cesión de datos en los procedimientos de desahucios y ejecución hipotecaria.

El expresado Convenio de colaboración tiene por objeto, dicho sea en forma resumida, abordar de manera coordinada, mediante la puesta en marcha de un Protocolo de Actuación, el problema de familias que, viéndose afectadas por procedimientos, bien de ejecución hipotecaria, o bien de desahucio, por impago por el arrendatario de las cantidades a cuyo pago está obligado, y destinados al desalojo de su vivienda habitual, se hallan en riesgo de exclusión social. Las entidades locales adheridas a dicho Convenio se comprometen a:

- a) Contribuir, en colaboración con las demás partes firmantes, a la difusión, entre los vecinos, de dicho Convenio.
- b) Facilitar, a los Juzgados y Tribunales y a las Consejerías de la Junta de Andalucía, toda la información sobre los servicios sociales que ponen a disposición de las personas que puedan beneficiarse de las medidas acordadas en el referido Convenio.

El Documento, debidamente suscrito, de Adhesión al indicado Convenio ha quedado definitivamente inscrito, en fecha 01/07/2016, en el Registro de Convenios y Protocolos del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, y, la indicada adhesión, del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, al indicado Convenio, tiene efectos desde el 7 de septiembre de 2016, fecha de la recepción, por la Secretaría de la Comisión de Seguimiento de dicho Convenio, de la correspondiente documentación de adhesión.

Esta Oficina (ODV), en cumplimiento de los compromisos adquiridos, por el Ayuntamiento de Málaga, en virtud de la adhesión de este último a dicho Convenio de colaboración, y, asimismo, con el fin de atender a lo interesado, por el Ilmo. Sr. Director General de la Oficina Judicial y Fiscal de la Consejería de Justicia e Interior de





OFICINA DEL DERECHO A LA VIVIENDA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

Informe (Bimensual - noviembre 2016) remitido al CR del IMV de Diciembre/2016.

la Junta de Andalucía, por medio de su escrito, de fecha 17/10/2016 de Salida en el Registro General de dicha Consejería (Doc. N.º 11540 de Salida de dicho Registro), es por lo que, **esta Oficina ha remitido, en fecha 29/11/2016, a la cuenta de correo electrónico indicada en el referido escrito de la indicada Dirección General, archivo "pdf", conteniendo el escrito, de fecha 18/11/2016, suscrito por el Excmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, y mediante el que se ha facilitado, a esa Dirección General, con objeto de que sea introducida, en el sistema del tramitador procesal ADRIANO, la información que se nos solicitaba** (en concreto: Servicio y persona responsable, Domicilio, teléfono de contacto y correo electrónico), **para que así pueda ser facilitada, a las personas afectadas, la expresada información al respecto sobre los Servicios Sociales existentes en el municipio de Málaga.**

II.- A efectos de facilitar, a los **Juzgados y Tribunales de Málaga**, toda la información sobre los recursos asistenciales que el Excmo. Ayuntamiento de Málaga pone a disposición de personas que, con ocasión del lanzamiento de su vivienda familiar, se detecte que se hallan en situación de especial vulnerabilidad, tras las reuniones celebradas, a las que ya se hizo mención en el Informe Bimensual –Septiembre 2016, se ha seguido manteniendo el contacto, a fin de ir perfilando lo que ya fue acordado en dichas reuniones.

III.- Actuaciones relacionadas con la cesión de viviendas, en usufructo temporal, por parte de la Sareb:

Que, en fecha 12 de septiembre de 2016, se suscribió **Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Málaga y la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (Sareb)**, para la cesión de viviendas destinadas a familias y colectivos vulnerables con necesidad urgente de vivienda y en graves riesgos de exclusión social. En la referida fecha (12/09/2016), las mismas partes suscribieron "Contrato de cesión en usufructo de viviendas para su administración y gestión en alquiler asequible", Contrato en virtud del cual la Sareb cedió, al Ayuntamiento de Málaga, el usufructo temporal de las 6 viviendas que figuran en el Apéndice de dicho Contrato. El contrato de cesión tiene una duración de cuatro años.

Que dicho Convenio, suscrito por las partes, ha quedado definitivamente inscrito, en fecha 02/11/2016, en el Registro de Convenios y Protocolos del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

Que esta ODV, a fin de precisar determinados aspectos de la situación legal y física de las viviendas objeto de dicho contrato de cesión, remitió correspondencia, entre la que figura la dirigida a la Sareb, a la cual se le envió, tanto correos electrónicos, como carta, vía UNIPOST. Correos y carta que fueron contestadas por la Sareb.





OFICINA DEL DERECHO A LA VIVIENDA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

Informe (Bimensual - noviembre 2016) remitido al CR del IMV de Diciembre/2016.

Que, de conformidad con lo acordado en dicho Convenio, la **gestión** de las viviendas comprendidas en dicho Convenio se llevará a cabo a través del Instituto Municipal de la Vivienda (IMV) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, gestión que dicho Instituto está realizando, por medio del Servicio de Gestión del Patrimonio Inmobiliario en Alquiler, y que, comprende, entre otras tareas, la comprobación del estado ocupacional de las viviendas incluidas en el citado contrato de cesión en usufructo, la elaboración, y envío a la Sareb (para su aprobación) de los presupuestos de los gastos necesarios derivados de la actuación inicial para garantizar las condiciones legales de habitabilidad de las viviendas vacías, y la elaboración de informes de inspección de las viviendas que están ocupadas irregularmente, proporcionando, a esta Oficina (ODV), la información sobre la identidad y otras circunstancias relativas a los ocupantes irregulares de esas viviendas, con objeto de que los mismos puedan ser atendidos por esta Oficina.

IV.- Que, a efectos de la elaboración del **Censo de Viviendas vacías que sean propiedad de Bancos**, se informa que, **los resultados de los contactos**, a tal fin, realizados, por parte de esta Oficina del Derecho a la Vivienda, con entidades de crédito, desde la emisión del informe Bimensual –Septiembre 2016, por ahora, y sin perjuicio de ulterior actualización respecto a los mismos, **los podemos sintetizar, en la forma siguiente:**

Contactos, a dichos efectos, con el BBVA:

- Respecto de los mantenidos, desde el mes de mayo de 2016, con el BBVA, entidad a la cual, además de repetidas llamadas telefónicas, se le remitieron varios correos electrónicos por medio de los cuáles esta Oficina le solicitó, que nos confirmase si eran de su propiedad cuatro viviendas protegidas que, al parecer, estaban vacías y que, según nuestras noticias, eran posiblemente propiedad de dicha entidad de crédito, así como que nos informase sobre determinadas cuestiones (que resultaría ahora excesivamente prolijo detallar) y que se relacionaban con el cumplimiento del “Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida”:
 1. La responsable de “Política Social de Vivienda-Territorial Sur” del BBVA, en respuesta a dichos correos electrónicos, remitió, en fecha 25/10/2016, a esta Oficina (ODV), contestación, vía correo electrónico, a la que adjuntó las Notas Simples Informativas, expedidas por el Registro de la Propiedad, respecto de las citadas cuatro viviendas, y mediante la que se nos indicó, entre otros extremos, que, en dichas Notas Simples, el BBVA no aparece como titular de ninguna de dichas viviendas, y que no son del BBVA, sino que son de cuatro clientes de dicha entidad de crédito. Dicha información se ajustaba al contenido de las expresadas Notas Simples Informativas.
 2. El día 26/10/2016 tuvo lugar reunión, en la ODV, entre dicha responsable del BBVA y personal de dicha ODV (la licenciada en derecho y la Coordinadora, en funciones). En dicha reunión, se trataron, dicho de forma sintética, las cuestiones siguientes:





OFICINA DEL DERECHO A LA VIVIENDA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

Informe (Bimensual - noviembre 2016) remitido al CR del IMV de Diciembre/2016.

- Dicha responsable del BBVA:
 - Nos reconfirmó lo que dicha entidad de crédito ya había informado en el indicado correo electrónico de fecha 25/10/2016.
 - Nos informó, entre otros extremos, que el BBVA había constituido su Fondo Social de viviendas para el alquiler, repartidas por todo el territorio nacional, indicándonos las condiciones para acceder a dichas viviendas en arrendamiento, la documentación que, para ello, la referida entidad de crédito exige que sea acompañada, por los posibles beneficiarios, a la solicitud que presenten ante dicha entidad, los criterios de valoración del BBVA de las solicitudes admitidas, al objeto de priorizar aquellas que correspondan a situaciones en las que concurra una mayor necesidad o riesgo de exclusión social, y los términos de los contratos de arrendamiento que, respecto de dichas viviendas, se suscriban (renta, fianza, gastos, duración, obligaciones del arrendatario....).
- Dicho personal de esta Oficina (ODV) le puso de manifiesto, a la aludida responsable del BBVA, la pretensión de que dicha entidad de crédito cediese viviendas vacías, al Ayuntamiento de Málaga, a fin de que las mismas se pusiesen, en régimen de alquiler, a disposición de familias que se hallan en situación de especial vulnerabilidad, considerando que dicha cesión sería beneficiosa para la ciudadanía malagueña (especialmente a aquéllos que se hallan en la expresada situación de especial vulnerabilidad) y para los fines sociales de la propia entidad de crédito. En la citada reunión dicha responsable de la citada entidad de crédito se comprometió a comunicar la expresada pretensión a sus superiores.
- En dicha reunión entre el referido personal de esta ODV y la expresada responsable de la aludida entidad de crédito, se fijaron las vías que esta última iba a seguir en lo relativo a determinados asuntos, respecto de los cuales se sigue expediente, en esta Oficina (ODV), por estar ésta intermediando con dicha entidad de crédito, de cara, a evitar el lanzamiento del ocupante de su vivienda familiar, o, en su caso, conseguir el aplazamiento de la fecha de lanzamiento del mismo, con vistas a que el ocupante de la vivienda pueda encontrar una solución habitacional alternativa.
- Dicha responsable del BBVA manifestó, asimismo, la voluntad de la apuntada entidad de crédito de colaborar con esta Oficina.

Contactos, a dichos efectos, con Bankia, S.A.:

- Tras la reunión, a la que ya se hizo mención en el informe Bimensual –Septiembre 2016, y que tuvo lugar, el día 06 de junio de 2016, con el Director de Zona de Andalucía Oriental de Bankia, con la pretensión de que dicha entidad de crédito cediese viviendas vacías, al Ayuntamiento de Málaga, a fin de que las mismas se pusiesen, en régimen de alquiler, a disposición de familias que se hallan en situación de especial vulnerabilidad, y en la que la expresada entidad de crédito se comprometió a que, en un plazo breve, daría respuesta detallada, a las cuestiones que, en relación con dicha pretensión, le fueron planteadas, y





OFICINA DEL DERECHO A LA VIVIENDA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

Informe (Bimensual - noviembre 2016) remitido al CR del IMV de Diciembre/2016.

después de haberle recordado, a dicha entidad de crédito, mediante varios correos electrónicos, que aún no había dado la respuesta detallada a que se había comprometido respecto de dichas cuestiones, esta Oficina recibió, en fecha 23/09/2016, correo electrónico, de la referida entidad, disculpándose por el retraso, y manifestando que, con carácter urgente recabaría información y se pondría en contacto.

- **El día 28 de octubre de 2016 se ha celebrado nueva reunión, con el Director de Zona de Andalucía Oriental de Bankia, y a la que asistieron, además de D^a Isabel Jiménez Santaella, Concejala del Excmo. Ayuntamiento de Málaga del Grupo Municipal MÁLAGA AHORA, el Director de la ODV, y la Coordinadora (en funciones) de dicha Oficina. En dicha reunión se le reiteró, al citado Director de Zona de Bankia, que se había comprometido a darnos respuesta, , en un plazo breve, a las cuestiones que se le plantearon en la citada reunión de fecha 06 de junio de 2016, a lo que el referido Director de Zona de Bankia respondió, que Bankia, S.A. traspasó la mayoría de sus viviendas a la Sareb, por lo que para tratar de ver la medida en la que Bankia puede colaborar, respecto a dicha pretensión y las cuestiones conexas con la misma, era necesario concertar una reunión, en la que estuviese presente, también, por parte de Bankia, el Director de Responsabilidad Social Corporativa de esa entidad de crédito, por lo que dicho Director de zona de Bankia se comprometió en concertar, en breve, con el Director de esta ODV, una cita para una nueva reunión a la que asista también el Director de Responsabilidad Social Corporativa de esa entidad de crédito.**

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

V.- Que, como ya se expuso en el informe Bimensual –Septiembre 2016, existe un cierto número de solicitudes de la subvención regulada en el “Plan de Ayudas al acceso a una vivienda de alquiler a familias en situación o riesgo de exclusión social” que no han podido ser atendidas porque, existe escasez de viviendas disponibles vacías que se les ofrezcan, en el mercado inmobiliario, a las personas solicitantes de dicha ayuda, que afirman que encuentran ciertas reticencias en que se les arrienden viviendas, y además, según dichos solicitantes las rentas mensuales de las viviendas encontradas son elevadas y los mismos consideran que no pueden asumir la parte de renta no cubierta por dicha ayuda pública, motivos por los cuáles, y como también se hizo constar en dicho Informe, se quiere **dotar de una mayor viabilidad al citado Plan de Ayudas al Alquiler, y con tal finalidad:**

- Se ha pretendido ampliar el número de viviendas disponibles, cuya renta pudiera ser abonada, en la forma prevista en dicho Plan, con la ayuda regulada en este último, y ello, mediante **el Acuerdo, del Consejo Rector del IMV, adoptado en sesión ordinaria, celebrada en fecha 14 de octubre de 2016** (Punto N.º 10 del orden del día), **de modificación de la Base Tercera de las Bases reguladoras del aludido Plan de Ayudas, con objeto de que dicha Ayuda, siempre con sujeción a lo regulado respecto al pago de la misma en dicho Plan, pueda cubrir el pago del alquiler de las viviendas protegidas de promoción privada.**
- **Asimismo, esta Oficina (ODV) se ha puesto en contacto, en este mes de noviembre, mediante cartas, remitidas vía correo electrónico, con trece asociaciones de acción social que a continuación se relacionan, con el**



OFICINA DEL DERECHO A LA VIVIENDA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

Informe (Bimensual - noviembre 2016) remitido al CR del IMV de Diciembre/2016.

objeto de invitarles a colaborar a que familias en situación o riesgo de exclusión social, y solicitantes de la ayuda regulada en dicho Plan, puedan hallar, con mayor facilidad, viviendas en alquiler. Dichas asociaciones de acción social son las siguientes:

1. ASOCIACIÓN CODEPRO (ASOCIACIÓN PARA LA COOPERACIÓN, EL DESARROLLO Y LA PROMOCIÓN).
2. PLATAFORMA PARA LA PROMOCIÓN DEL VOLUNTARIADO MÁLAGA.
3. ASOCIACIÓN ARRABAL - AID, ENTIDAD SOCIAL POR EL EMPLEO.
4. CÁRITAS DIOCESANA DE MÁLAGA.
5. ASOCIACIÓN AMFREMAR (AMIGOS MALAGUEÑOS DE FAMILIAS DE REHABILITADOS Y MARGINADOS).
6. ASOCIACIÓN MOVIMIENTO CONTRA LA INTOLERANCIA.
7. ASOCIACIÓN INTEGRACIÓN PARA LA VIDA.
8. ASOCIACIÓN INICIATIVA INTERNACIONAL JOVEN.
9. ASOCIACIÓN ALTAMAR EDUCACIÓN Y FAMILIA.
10. ASOCIACIÓN DEPORTISTAS MALAGUEÑOS SOLIDARIOS.
11. ASOCIACIÓN LOS ÁNGELES MALAGUEÑOS DE LA NOCHE.
12. FUNDACIÓN BENÉFICO ASISTENCIAL CORINTO.
13. FUNDACIÓN MARCELINO CHAMPAGNAT.

Como consecuencia del envío de dichas cartas, esta Oficina (ODV) tiene concertadas citas, para próximas fechas, con las asociaciones siguientes:

- ASOCIACIÓN CODEPRO (ASOCIACIÓN PARA LA COOPERACIÓN, EL DESARROLLO Y LA PROMOCIÓN).
- ASOCIACIÓN AMFREMAR (AMIGOS MALAGUEÑOS DE FAMILIAS DE REHABILITADOS Y MARGINADOS).
- ASOCIACIÓN ALTAMAR EDUCACIÓN Y FAMILIA.



VI.- Que, independientemente de que la Oficina del Derecho a la Vivienda (ODV) y los **Servicios Sociales Municipales**, están en continuo contacto, respecto a los protocolos de actuación en relación con las familias en situación o riesgo de exclusión social, en fecha 13 de octubre de 2016 se celebró reunión, entre personal del Área de Derechos Sociales de este Ayuntamiento (la Jefa del Servicio de Acción Comunitaria y Dependencia y 3 Trabajadores Sociales), y personal de esta Oficina (las 3 Trabajadoras Sociales y la Coordinadora, en funciones), reunión en la que el expresado Personal de dicho Área, no sólo dio a conocer al personal presente de esta Oficina, los acuerdos alcanzados, en el expresado Área de Derechos Sociales, para, entre otros extremos, agilizar, y mejorar la eficacia, del procedimiento de emisión de informes sociales para el IMV, sino que también informó a esta ODV del incremento de la responsabilidad de las Trabajadoras Sociales de esta Oficina respecto de la elaboración de los Informes Sociales.



OFICINA DEL DERECHO A LA VIVIENDA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

Informe (Bimensual - noviembre 2016) remitido al CR del IMV de Diciembre/2016.

VII.- Que se ha celebrado, el día 18 de octubre de 2016, la sesión n.º 2/2016 de la Comisión de Seguimiento de la ODV, sesión cuyo Orden del día fue el siguiente:

- 1) Aprobación del Acta de la Sesión anterior de la Comisión.
- 2) Dación de cuenta del Decreto de modificación de composición y periodicidad de la Comisión.
- 3) Dación de cuenta de la actividad de la Oficina del Derecho a la Vivienda (ODV), desde la celebración de la última sesión de la Comisión de Seguimiento.
- 4) Ruegos y preguntas.

Con el fin de atender solicitud de información que fue realizada en la expresada Comisión de seguimiento de la Oficina del Derecho a la Vivienda (ODV) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga celebrada el martes 18 de octubre de 2016, esta Oficina requirió, al Organismo Autónomo de Gestión Tributaria del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, por medio de escrito, que fue recibido, por dicho Organismo, en fecha 10/11/2016, con objeto de que, en la medida de lo viable, este último informase acerca de los extremos seguidamente citados, con objeto de que dicha información sea aportada, por esta Oficina (ODV), en la próxima sesión que la referida Comisión celebre. Los extremos sobre los que se requirió información son los siguientes:

- 1) Número de viviendas, ubicadas en el término de la ciudad de Málaga, y que conste, a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), que son propiedad de entidades de crédito.
- 2) En el supuesto de que todas o alguna de dichas entidades no estuviesen al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), interesamos que, por ese Organismo Autónomo de Gestión Tributaria, se nos indicase, cuántos procedimientos, con motivo de dicho impago, se han incoado, y cuántos de ellos se hallan en vía de apremio.

Que, hasta la fecha, esta Oficina no ha recibido, aún, respuesta del mencionado Organismo Autónomo de Gestión Tributaria, al expresado requerimiento de información que le fue efectuado.

VIII.- Transparencia, seguimiento y publicidad:

Esta Oficina elabora informes bimensuales sobre sus actuaciones, los cuales, una vez dada cuenta de los mismos al Consejo Rector del IMV, son publicados en la web del IMV, en la sección dedicada a la Oficina del Derecho a la Vivienda, y ello, por transparencia, y a fin de, facilitar el seguimiento de tales actuaciones, y dar publicidad a tales Informes. Asimismo, para potenciar la difusión y conocimiento, por la ciudadanía, de lo relativo al citado "Plan de Ayudas al acceso a una vivienda de alquiler a familias en situación o riesgo de exclusión social", **se prevé realizar publicidad, mediante la edición de más folletos informativos**, del "Registro de





OFICINA DEL DERECHO A LA VIVIENDA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

Informe (Bimensual - noviembre 2016) remitido al CR del IMV de Diciembre/2016.

Viviendas en el Municipio de Málaga con destino a ser arrendadas por demandantes de viviendas", dándose a conocer también, a través de la propia actividad intermediadora de esta ODV, con entidades de crédito, inmobiliarias, asociaciones,..., lo relativo al citado Plan de Ayudas, enmarcándose en dicha actividad de difusión del Plan, las **cartas remitidas a las asociaciones de acción social** a las que se ha hecho mención en el apartado V del presente Informe.

Esta Oficina, asimismo, en los meses de octubre y noviembre de este año, ha intensificado su apoyo, al Servicio de Gestión del Patrimonio Inmobiliario en Alquiler del IMV, en la gestión que este último realiza de las ayudas del citado "Plan de Ayudas al acceso a una vivienda de alquiler a familias en situación o riesgo de exclusión social".

Málaga a 30 de noviembre de 2016.

La Coordinadora (en funciones)
de la ODV y Jefa del Negociado
Jurídico del SGPIA del IMV

EL DIRECTOR DE LA ODV

Fdo.: Francisca García Jiménez.

Fdo.: José M.ª López Cerezo.

