



INFORME (BIMENSUAL - JULIO 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.

El Excmo. Ayuntamiento de Málaga creó en el año 2012 la Oficina de intermediación hipotecaria del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en su afán por mitigar la situación de emergencia social, motivada por la posibilidad de la pérdida de la vivienda habitual, y suscitada entre los ciudadanos de Málaga que, a causa de la crisis económica, se hallaban carentes de recursos para hacer frente a los procedimientos de ejecución de embargos por deudas hipotecarias contraídas con las distintas entidades bancarias. Asimismo, con posterioridad, y habiéndose comprobado la amplia variedad de situaciones comprendidas dentro de la problemática de la pérdida de vivienda, de tal forma que, entre otros extremos, la crisis económica no ha dado lugar exclusivamente a lanzamientos derivados de procedimientos de ejecución hipotecaria, sino que ha extendido sus efectos al arrendamiento de vivienda, es por lo que, en fecha 23 de julio de 2015, el Plenario Municipal, en los puntos 60 y U.7. del orden del día, acordó que se procediera a la creación de la Oficina del Derecho a la Vivienda (ODV) de este Ayuntamiento.

El Consejo Rector del Instituto Municipal de la Vivienda (IMV) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga (IMV), en sesión ordinaria celebrada, en fecha 11 de septiembre de 2015, en el Punto n.º 1 del orden del día, acordó, por unanimidad, entre otros extremos, no sólo la creación de la Oficina del Derecho a la Vivienda (ODV) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, sino también la integración en esta última Oficina citada (ODV) de la antes mencionada Oficina de Intermediación Hipotecaria.

Mediante los citados Acuerdos - tanto del Ayuntamiento Pleno como del Consejo Rector del IMV - se encomendaron a la citada Oficina del Derecho a la Vivienda (ODV) una serie de **FINES Y OBJETIVOS, los cuales, así como las ACTUACIONES realizadas en relación con los mismos, los podemos sintetizar, en la siguiente forma:**

1.- Constituir una Comisión de Seguimiento, que tenga como objetivo proponer medidas, a nivel municipal, para garantizar el derecho a una vivienda digna, y que esté formada por el consistorio, grupos políticos, agentes sociales, asociaciones vecinales, de consumidores, las asociaciones que trabajen con los afectados por los desahucios, e invitar, cuando se considere conveniente, a los técnicos responsables.

El Excmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, y Presidente del IMV, en fecha 15 de enero de 2016, dictó Decreto, mediante el que, entre otros extremos, dispuso la creación de la Comisión de Seguimiento de la Oficina del Derecho a la Vivienda (ODV) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, con la composición siguiente:





Presidente: El Sr. Alcalde- Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, o persona en quien delegue.

Vocales:

- Por los grupos políticos: Un representante de cada grupo político que será designado por cada uno de ellos.
- Como Técnico Municipal responsable: El Director de la Oficina del Derecho a la Vivienda (ODV) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.
- Por las Asociaciones de consumidores, un representante, designado por cada una de las Asociaciones de consumidores siguientes: AL-ANDALUS, ADECUA, ADICAE, UCE y FACUA,
- Por las Asociaciones vecinales, un representante, designado por cada una de las Asociaciones vecinales siguientes: Federación Provincial de Asociaciones de Vecinos Solidaridad y Federación de Asociaciones de Vecinos de Málaga Unidad.
- Por las Asociaciones que trabajan con los afectados por los desahucios, un representante, designado por cada una de las Asociaciones a continuación indicadas: Cáritas y la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH).

Secretario: El Coordinador de la Oficina del Derecho a la Vivienda (ODV) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

ADECUA comunicó, a la Secretaría de dicha Comisión, que declinaba el ofrecimiento a participar en la expresada Comisión, por considerar que los fines y objetivos de la referida Comisión se alejan del ámbito de actuación de la indicada Asociación.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554852

En fecha 19 de abril de 2016, se celebró la primera Sesión de dicha Comisión, en la Sala Azul de la Alcaldía del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, estando dicho Acta pendiente de aprobación en la próxima sesión que celebre dicha Comisión.

2.- Crear un grupo de trabajo formado, por el Instituto Municipal de la Vivienda (IMV), la Oficina del Derecho a la Vivienda (ODV) y los Servicios Sociales Municipales, para analizar las diversas situaciones específicas generadas por los procesos judiciales de lanzamiento o desahucios, y hacer propuestas concretas de intervención.

Se ha creado dicho grupo de trabajo, que ha celebrado, hasta la fecha, tres reuniones de coordinación, y de las que, como consecuencia del citado análisis realizado, han surgido propuestas como aquella a la que se hará mención en el apartado siguiente de este Informe.



3.- Mejorar los protocolos de actuación de los Servicios Sociales en caso de desahucios, aumentando, asimismo, los recursos y partidas presupuestarias de gasto social, destinados a ayudas de emergencia para familias que pierden su vivienda por desahucio.

Como consecuencia de las reuniones aludidas en el apartado anterior de este Informe, el Consejo Rector del IMV modificó, mediante Acuerdo (Trámite de Urgencia Punto Único), de fecha 10 de noviembre de 2015, otro Acuerdo de dicho Consejo (Punto n.º 3 del Orden del día), de fecha 11 de septiembre de 2015, modificación por la que, a efectos del "Plan de Ayudas al acceso a una vivienda de alquiler a familias en situación o riesgo de exclusión social", se justifica la prelación, en la concesión de dicha Ayuda, a aquellas personas que acrediten fehacientemente un lanzamiento inminente, con respecto otras personas que, no habiendo acreditado fehacientemente dicha circunstancia, hubiesen solicitado tal ayuda con carácter previo. En el citado Acuerdo (Punto n.º 3 del Orden del día) del Consejo Rector del IMV, de fecha 11 de septiembre de 2015, se aprobó que el importe total del crédito destinado a abonar las expresadas ayudas del citado "Plan de Ayudas al acceso a una vivienda de alquiler a familias en situación o riesgo de exclusión social", para la totalidad de período de vigencia de dicho Plan, asciende a 6.580.000,00 euros (SEIS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA MIL EUROS).

Asimismo, los Servicios Sociales municipales cuentan con la posibilidad de conceder diversas prestaciones económicas de carácter extraordinario, destinadas, entre otras finalidades, a apoyar a personas, familias y unidades de convivencia, con carencias de recursos económicos, y que puedan verse afectadas por situaciones de emergencia social y/o encontrarse en situación de riesgo o exclusión social.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554052

4.- Poner en marcha un teléfono, así como un servicio "on-line" de atención a los afectados y de información en los procedimientos de desahucio.

Se puso en marcha un sistema múltiple de contacto con la Oficina del Derecho a la Vivienda (ODV) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga:

- **Servicio de atención Presencial:** C/ Saint Exupéry, 22, planta primera. Oficina n.º 18.
- **Servicio de atención telefónica directa:** 9519 26164
- **Servicio de atención on-line:** oficina.derecho.vivienda@malaga.eu

Asimismo, se informó, a las Juntas Municipales de Distrito y al "010", de la creación de esta Oficina del Derecho a la Vivienda (ODV), así como de sus competencias, fines y objetivos, a los efectos de dar la máxima difusión entre la ciudadanía.

Es de destacar que, desde la fecha de creación de esta ODV, y hasta el día 30/06/2016 inclusive, han sido incoados, por esta Oficina, 633 expedientes de intervención.



Que asciende a 781 el número total de atenciones llevadas a cabo en asuntos hipotecarios, total que resulta de sumar, tanto las realizadas por la Oficina de intermediación hipotecaria del Excmo. Ayuntamiento de Málaga (desde su creación en el 2012, y hasta su incorporación a esta ODV), como las realizadas por esta ODV (desde su creación y hasta el 30/06/2016, inclusive).

5.- Tener una bolsa de recursos propios: Viviendas suficientes en régimen de alquiler social.

El Instituto Municipal de la Vivienda (IMV) dispone de viviendas cuya procedencia es la siguiente:

- Nueva Construcción.
- Compra en el mercado de segunda mano.
- Recuperaciones de viviendas del parque inmobiliario que el IMV gestiona, tanto de aquellas sobre las cuales el IMV ostente cualquier tipo de titularidad o derecho específico, como de aquellas viviendas cuya gestión le haya sido confiada al citado IMV.

Asimismo, es voluntad de esta Oficina - y así se ha trasladado formalmente a organismos públicos y entidades de crédito que disponen de viviendas- formalizar convenios, con dichos organismos y entidades, a fin de que estos últimos cedan viviendas al Excmo. Ayuntamiento de Málaga, con objeto de que el mismo pueda disponer de más viviendas para atender en mayor medida la necesidad de vivienda de familias del municipio de Málaga que, con necesidad urgente de vivienda, se hallan en situación o riesgo de exclusión social. En tal sentido, esta Oficina ha celebrado reuniones con la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), con la que, asimismo se halla en contacto casi permanente, con vistas a lograr la firma de un Convenio de colaboración, entre el Ayuntamiento de Málaga y la SAREB, para la cesión de viviendas destinadas a familias y colectivos vulnerables, con necesidad urgente de vivienda y en graves riesgos de exclusión social.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 034622

6.- El Sr. Alcalde contrae la obligación de reunirse con las entidades financieras para que cumplan y mejoren su aportación al Fondo Social de Viviendas.

El día 19 de noviembre de 2015 se celebró, en la Sala Azul de Alcaldía del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, reunión, presidida por el Excmo. Sr. Alcalde-Presidente, con distintos responsables de entidades de crédito con implantación en Málaga, y en la que se trataron diversos temas.

Por parte del Excmo. Ayuntamiento de Málaga asistieron a dicha reunión: El Excmo. Sr. Alcalde-Presidente, D. Francisco de la Torre Prados, la Directora General de Derechos Sociales, Participación Ciudadana, Inmigración y Cooperación al Desarrollo,



del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, el Director Técnico del Gabinete de Alcaldía, el Jefe del Servicio de Gestión del Patrimonio Inmobiliario en Alquiler del IMV y el entonces Coordinador de la Oficina municipal del Derecho a la Vivienda (ODV).

Por parte de las entidades de crédito asistieron representantes de: BBVA, Banco Santander, S.A., Unicaja Banco, S.A., CaixaBank, S.A., Bankinter, S.A., Banco de Sabadell, S.A., Cajamar Caja Rural, S.C.C., Cajasur Banco, S.A., y Banco Popular. Asimismo, fue citada la entidad de crédito Triodos Bank, pero su representante no pudo asistir a dicha reunión.

En dicha reunión se trataron los siguientes aspectos que, de forma resumida, a continuación se exponen. Dichos aspectos son los siguientes:

- 1) Información sobre la puesta en marcha de esta Oficina municipal del Derecho a la Vivienda (ODV):

El Coordinador de dicha Oficina expuso un resumen de las actuaciones realizadas en materia de intermediación hipotecaria, tanto por la Oficina de Intermediación Hipotecaria del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, como por esta Oficina municipal del Derecho a la Vivienda (ODV), en la que, como ya se ha dicho, quedó integrada la antes mencionada Oficina de Intermediación Hipotecaria, y asimismo, dicho Coordinador aludió al contenido y funciones específicos de esta ODV, y que figuran en el Acuerdo, del Consejo Rector del IMV, por medio del cual se Aprobó la creación de la expresada ODV, a cuyo contenido nos remitimos para evitar innecesarias reiteraciones. También hizo referencia el referido Coordinador al expresado Plan de Ayuda al alquiler y los expedientes de Compra de vivienda, por parte del IMV.

La Directora General de Derechos Sociales, Participación Ciudadana, Inmigración y Cooperación al Desarrollo expuso las ayudas de urgencia que se conceden desde la Administración Municipal.

- 2) Se informó sobre el estado de las ejecuciones hipotecarias en Málaga capital.

Las diferentes intervenciones de los diversos responsables de las entidades de crédito se pueden resumir, a grandes trazos y sin ánimo de exhaustividad, en:

Destacar la fluidez de comunicación con el Ayuntamiento, a través de su entonces Oficina de intermediación hipotecaria, y que ha facilitado la consecución de acuerdos y que se hayan evitado lanzamientos.

Todas las entidades de crédito declararon tener cero (0) lanzamientos por ejecuciones hipotecarias de primera vivienda en 2015 y se comprometieron, firmemente, a no ejecutar lanzamientos por ejecuciones hipotecarias de primera vivienda, buscando solución, tanto de forma directa con sus clientes, como con la colaboración de la ODV.





Los responsables de todas las entidades de crédito coincidieron en que, hoy en día, los lanzamientos instados por sus entidades están directamente relacionados con las ocupaciones irregulares o usurpaciones de viviendas.

Los responsables de dichas entidades de crédito mencionaron medidas, alternativas respecto a los lanzamientos, y que consideran que han resultado fructíferas, y manifestaron, asimismo que, no obstante la firme vocación social de sus entidades, se duelen de no haber sido capaces de dar traslado a la opinión pública de su proceder antes expuesto.

3) Puesta en común de actuaciones conjuntas y de mejoras para el ciudadano.

Para finalizar, por parte de este Ayuntamiento, se expuso que esa sensibilidad que nos transmiten los responsables de dichas entidades de crédito no es percibida por los ciudadanos que acuden a nosotros, y solicitó un esfuerzo especial en el dramático caso de ancianos avalistas de sus hijos, que son personas que, tras una vida de esfuerzo para conseguir humildes viviendas, ven, con desesperación, como la pueden perder, a lo que dichos responsables contestaron comprometiéndose a que, en los casos expresados de ancianos avalistas de sus hijos, la sensibilidad sería máxima, e intentaron que, por parte de la ODV, se comunicase lo expuesto, a las personas que sean atendidas por la misma y se hallen en tal supuesto.

De la citada reunión se levantó, por parte del entonces Coordinador de la ODV, la correspondiente Acta, con el Visto Bueno del Sr. Alcalde-Presidente.

Asimismo, se celebraron reuniones, de representantes de entidades de crédito, con el Director de esta ODV, en fecha 9 de febrero de 2016, y con el equipo de la Oficina del Derecho a la Vivienda, en numerosas ocasiones (en el mes de febrero/2016, con BBVA, Banco Santander y Bankia).

7.- La Oficina del Derecho a la Vivienda contará, en el primer semestre de 2016, con un presupuesto mínimo de dos millones de euros

Según se infiere de la parte expositiva y motivadora, del citado Acuerdo adoptado en sesión ordinaria celebrada, en fecha 11 de septiembre de 2015, en el Punto n.º 1 del orden del día, por el Consejo Rector del IMV, y del Acuerdo adoptado en sesión ordinaria celebrada, en fecha 12 de abril de 2016, en el Punto n.º 25 del orden del día, por dicho Consejo, los medios y dotación de material de esta ODV, son proporcionados por el IMV, siendo el coste de los mismos, sufragado con cargo al Presupuesto del IMV, cuando dichos medios y dotación de material no estén disponibles en el IMV, y, en cuanto a la dotación económica del personal de la ODV, es también con cargo al citado Presupuesto del IMV, y procede, de las dotaciones correspondientes, a los puestos que ocupa, en dicha Oficina, personal del IMV, y al coste por la contratación de más personal, también del IMV, para dicha Oficina.





Asimismo, en el Presupuesto, del año 2016, del IMV se ha consignado, a efectos del citado "Plan de Ayudas al acceso a una vivienda de alquiler a familias en situación o riesgo de exclusión social", la suma de 2.000.000 de euros.

8.- Establecer una relación directa entre, por un lado, la Oficina del Derecho a la Vivienda, y, por otro lado, el decanato de los juzgados de Málaga y los órganos judiciales, a fin de que dicha Oficina pueda conocer puntualmente los casos de ejecuciones hipotecarias en curso sobre primera vivienda y el momento exacto de las subastas.

La Ilma. Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga ha acordado, 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, mediante el modelo de adhesión que se incluye como Anexo, 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.

Para la eficacia de dicha adhesión esta Oficina ha presentado, en fecha 06/07/2016, en la Oficina de Defensa de la Vivienda de la Delegación Territorial, en Málaga, de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, para que esta última Oficina la remita a la Secretaría de la Comisión de Seguimiento de ese Convenio, la documentación (original) a continuación indicada, dado que la indicada adhesión, del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, al indicado Convenio, tendrá efectos desde la recepción de la referida documentación por dicha Secretaría de la mencionada Comisión de Seguimiento. Dicha documentación remitida ha sido la siguiente:





- Documento, debidamente suscrito, de Adhesión a dicho Convenio.
- Certificación, expedida por el Concejal Secretario de la citada Ilma. Junta de Gobierno Local, y acreditativa de la adopción del expresado Acuerdo de adhesión a dicho Convenio.

Respecto a la relación con los Juzgados de Málaga se está concertando cita, a los efectos expresados en el epígrafe de este apartado del presente Informe, entre el Excmo. Sr. Alcalde-Presidente y el Ilmo. Sr. Juez Decano de dichos Juzgados, para el presente mes de Julio, entrevista que no se ha podido celebrar antes por problemas de agenda del mencionado Ilmo. Sr. Juez Decano.

Sin perjuicio de lo expuesto, y en lo relativo a las subastas judiciales, las mismas se publican en el Portal de Subastas Judiciales Electrónicas del Ministerio de Justicia.

9.- Promover de forma efectiva, desde el Ayuntamiento, políticas para el acceso a viviendas dignas, poniendo, a disposición de las personas necesitadas, viviendas de titularidad municipal, prioritariamente en régimen de alquiler social.

A través de la actuación de esta ODV, y, en su caso, con la colaboración de los Servicios Sociales municipales, se trata de facilitar el expresado acceso, de las personas necesitadas, a viviendas, tanto a aquellas de las que dispone el IMV (a las que se hace mención en el apartado 5 del presente Informe), como a aquellas a las que les resulte de aplicación el citado "Plan de Ayudas al acceso a una vivienda de alquiler a familias en situación o riesgo de exclusión social".

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
NF FS 854652

10.- Censo: La ODV elaborará un censo de viviendas vacías que sean propiedad de Bancos y promotores en concurso de acreedores.

Una vez celebrada la reunión, con diversas entidades de crédito, y a la que se ha hecho mención en el apartado 6.- del presente Informe, el Director-Gerente del IMV (que es también el Director de esta ODV) envió cartas, de fecha 26 de noviembre de 2015, dirigidas a las entidades de crédito que a continuación se indican, y mediante las cuales solicitaba, a cada una de dichas entidades que, conforme a la colaboración que las mismas habían ofrecido en la expresada reunión, remitiesen, a ser posible en el plazo de veinte días, el listado de "viviendas", ubicadas en el término municipal de Málaga, y que tales entidades tienen inscritas en el Registro de la Propiedad, especificando cuales de dichas viviendas se hallaban, en la fecha de dichas cartas, vacías o deshabitadas, y todo ello, con el objeto de elaborar censo de viviendas vacías o deshabitadas ubicadas en el municipio de Málaga. Dichas entidades de crédito a la que se remitió dicha carta son: BBVA, Unicaja Banco, S.A., CaixaBank, S.A., Bankinter, S.A., Banco de Sabadell, S.A., Cajamar Caja Rural, S.C.C., Cajasur Banco, S.A., y Banco Popular.

Las viviendas desocupadas o deshabitadas que, según se desprende de las contestaciones, a dichas cartas, por parte de algunas de las mencionadas entidades



de crédito, y de las que dispone esta Oficina, no han sido aún puestas a disposición del IMV, a pesar de las cartas, de fecha 26 de enero de 2016, mediante las que el Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Málaga y Presidente del IMV, solicitó, a aquellas entidades de crédito que habían contestado a las citadas cartas de fecha 26 de noviembre de 2015 que, considerando que es beneficioso para la sociedad malagueña y para los fines sociales de la propia entidad de crédito, pusiesen esas viviendas vacías o deshabitadas a disposición del Instituto Municipal de la Vivienda (IMV), con destino al Plan de Ayuda al Alquiler.

Se informa, asimismo, que los contactos con entidades de crédito son constantes por parte de esta Oficina del Derecho a la Vivienda, como por ejemplo, los mantenidos, desde el mes de mayo de 2016, con el BBVA y, el que tuvo lugar, al celebrarse, el día 06 de junio de 2016, 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, con la pretensión de que dicha entidad de crédito cediese viviendas vacías, al IMV, a fin de que las mismas se pusiesen, en régimen de alquiler, a disposición de familias que se hallan en situación de especial vulnerabilidad.

Junto a lo expresado se manifiesta la firme voluntad de esta Oficina de tener el máximo de viviendas disponibles y, con tal fin, dicha Oficina está realizando no sólo las expresadas gestiones con las entidades de crédito, sino también indagaciones en diferentes Registros de la Propiedad de Málaga.

11.- Instar a la Junta a que reclame a la SAREB las viviendas que tiene a su disposición.

Desde la ODV se han mantenido contactos, con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), tanto telefónicos, como por medio de correo electrónico y de carta, de fecha 13 de febrero de 2016 (firmada por el Director-Gerente del IMV y Director de esta Oficina), contactos en los cuales le exponíamos a dicha sociedad que considerábamos que, para la mejor llevanza a término de los objetivos por los que se propuso la creación de esta Oficina Municipal del Derecho a la Vivienda, habíamos de contar con la posibilidad de gestionar el mayor número de viviendas posibles, para poder atender a cada vez más ciudadanos, y por ello, le solicitamos a dicha sociedad que, dentro de sus posibilidades:

1.º) Nos proporcionara un listado de las viviendas vacías que la SAREB tuviese en el término municipal de Málaga, especificando, a ser posible, las características básicas de las mismas.

2.º) Nos confirmara la posibilidad de que, respecto de dichas viviendas vacías, se firmara un Acuerdo, con el Ayuntamiento de Málaga, para la cesión temporal, en





usufructo, de las referidas viviendas, que serían destinadas a afrontar situaciones de emergencia habitacional.

3.º) Nos confirmara la posibilidad de adquisición de la propiedad de tales viviendas.

En los primeros contactos que se mantuvieron con la SAREB dicha sociedad indicaba que no cabía la posibilidad de firma de Convenios con entidades locales, informándonos, asimismo, que sólo los podía suscribir con las Comunidades Autónomas.

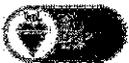
Con posterioridad, cuando la propia SAREB ha difundido la firma de Convenios, de cesión de viviendas en usufructo, con los Ayuntamientos de Barcelona y Madrid, le manifestamos a SAREB nuestra intención de firmar con ellos un Convenio del mismo tipo.

Conocedores de esto, se celebró reunión, en febrero de 2016, entre la SAREB y representantes del Ayuntamiento de Málaga, en la que se llegó a un compromiso de colaboración y se esbozaron los términos de un posible futuro Convenio.

El Consejo Rector del IMV, en sesión ordinaria celebrada, en fecha 12 de abril de 2016, en el Punto N.º 24 del orden del día, por unanimidad, adoptó Acuerdo, mediante el que, entre otros extremos, se dispuso Proponer, a la Ilma. Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, la aprobación de la adhesión, del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, al *“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”, pero supeditando, la remisión, a dicha Junta de Gobierno Local, de dicha Propuesta, al perfeccionado, por parte de la SAREB, de los aspectos que quedan por perfilar, entre los que se hallan, según el informe-propuesta que había sido elevado, a dicho Consejo Rector, para la adopción, por este último, del expresado acuerdo, la definición del número exacto de viviendas que la SAREB va a poner a disposición de este Ayuntamiento, así como el emplazamiento de esas viviendas, momento a partir del cual, incorporados esos datos y valoradas las reformas a realizar en las viviendas, se procedería a elevar, a la expresada Ilma. Junta de Gobierno Local, la correspondiente Propuesta, junto con la previsión de gasto a la que la Administración municipal tendría que hacer frente.*

Esta Oficina solicitó y obtuvo, de los correspondientes Registros de la Propiedad de Málaga, Notas Simples, relativas a las viviendas, ubicadas en el término municipal de Málaga y que, hallándose inscritas en dichos Registros, son del pleno dominio (100%) de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria ("SAREB").

El día 22 de junio de 2016, se celebró reunión, a la que asistieron, los representantes de la SAREB, los representantes de diversos Grupos Municipales del





Excmo. Ayuntamiento de Málaga, el Coordinador General de Urbanismo y Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, la Directora Técnica del Área de Comunicación, del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, el Director de la ODV, y la Coordinadora (en funciones) de dicha Oficina, con el fin de perfilar los aspectos a los que se ha hecho mención, a fin de que la correspondiente Propuesta pueda ser remitida a la Ilma. Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, estando aún pendientes de terminar de perfilarse dichos aspectos.

12.- Solicitar, a las entidades financieras que operen en Málaga, la suspensión de los expedientes judiciales de desahucio en curso, para así poder buscar soluciones alternativas con la intermediación del ayuntamiento de Málaga, a través de la Oficina del Derecho a la Vivienda (ODV). Asimismo, estudiar la viabilidad jurídica de no contratar con el Ayuntamiento las entidades que se nieguen a formar parte de la Comisión.

Con respecto a la primera cuestión expresada en el epígrafe de este apartado del presente Informe, y como se ha expresado en el punto 6.- del mismo, todas las entidades de crédito que asistieron a la citada reunión de fecha 19 de noviembre de 2015 declararon tener cero (0) lanzamientos por ejecuciones hipotecarias de primera vivienda en 2015 y se comprometieron, firmemente, a no ejecutar lanzamientos por ejecuciones hipotecarias de primera vivienda, buscando solución, tanto de forma directa con sus clientes como con la colaboración de la ODV.

En lo relativo al segundo de los puntos del citado epígrafe de este apartado del presente Informe, y conforme se expresó en la citada Comisión de Seguimiento de esta Oficina (ODV), celebrada el 19 de abril de 2016, **el Excmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Málaga solicitó, en fecha 05 de mayo de 2016, a la Secretaría General del Excmo. Ayuntamiento de Málaga que informase acerca de:**

- 1) La viabilidad jurídica de no contratar el Ayuntamiento con las entidades que se negasen a formar parte de la Comisión (Comisión de Seguimiento de esta Oficina) y a suscribir el acuerdo de suspender los expedientes judiciales de desahucio en curso, para así poder buscar soluciones alternativas con la intermediación del Ayuntamiento de Málaga,
- 2) Subsidiariamente, la viabilidad de incluir cláusulas que favorezcan dar más puntos, en los concursos públicos, a los bancos o entidades de crédito que cumplan este compromiso.

Dicha Secretaría, respecto de lo solicitado, emitió Informe, que fue recibido, en fecha 17 de mayo de 2016, por la ODV y por medio del cual:

- 1) **La referida Secretaría General entiende que no podrían incluirse, en los Pliegos de contratación del Ayuntamiento de Málaga, prohibiciones de contratar no previstas en el TRLCSP, por lo que establecer la citada prohibición (prohibición de contratar con el Ayuntamiento de Málaga, a las entidades financieras que se nieguen a formar parte de una Comisión de seguimiento, así como a las**





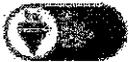
entidades financieras que se nieguen a suscribir el acuerdo de suspender los expedientes judiciales de desahucio en curso, para así poder buscar soluciones alternativas con la intermediación del Ayuntamiento de Málaga) **supondría, en su caso, una restricción a los principios, de libertad de acceso a las licitaciones y de no discriminación e igualdad de trato entre los candidatos, y que presiden la contratación pública.**

- 2) **Dicha Secretaría General, dicho sea en forma sintética, considera que, "el criterio de valoración consistente en favorecer, en los concursos públicos convocados por el Ayuntamiento de Málaga, a los bancos o entidades de crédito que cumplan el compromiso de suscribir el acuerdo de suspender los expedientes judiciales de desahucio en curso para así poder buscar soluciones alternativas con la intermediación del Ayuntamiento de Málaga", genera fundadas dudas en cuanto al cumplimiento de lo previsto en el artículo 150 del TRLCSP, y en los estrictos términos planteados en la citada solicitud de informe que le ha sido cursada, podría no guardar relación directa con el objeto de los contratos que pudiera realizar el Ayuntamiento de Málaga.**

13.- **Solicitar, al Gobierno Central, la modificación de la Ley Hipotecaria; un cambio legislativo urgente, que adapte el marco legal a la realidad social y que dé respuestas a las necesidades de los afectados, y la adecuación a la Resolución del Parlamento Europeo, de 11 de junio de 2013, sobre la vivienda social en la Unión Europea, que acoge favorablemente la propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo, de 31 de marzo de 2011, sobre los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial, y por la que, entre otros extremos, se propone limitar el endeudamiento excesivo de las familias; pide que la normativa europea sobre hipotecas incorpore las mejores prácticas que sean más favorables para los consumidores; pide también que se incluyan procesos de renegociación de la deuda o la dación en pago para los deudores y las familias en situación de quiebra; pide a los Estados miembros que impidan que las familias desahuciadas sigan teniendo que devolver sus créditos hipotecarios.**

Dadas la situación política en la que halla el país, desde la disolución, en fecha 27/10/2015, del Congreso de los Diputados y del Senado, las limitadísimas facultades del gobierno en funciones, y la situación de las Cortes surgidas de las elecciones generales del 20/12/2015, sin gobierno investido, no ha sido posible llevar a cabo actuación alguna de las reseñadas en este epígrafe del presente Informe.

Por parte del entonces Coordinador de esta Oficina se realizaron gestiones, primero, con el FROB (correos electrónicos de 24 y 27/11/2015, y 04/12/2015), y posteriormente, con el IMSERSO (correo electrónico de 09/12/2015), a fin de intentar que se pusiesen, a disposición del Ayuntamiento, viviendas de las destinadas al Fondo Social de Viviendas, pero ello no ha sido posible, dada la normativa reguladora del expresado Fondo Social.





14.- Transparencia y seguimiento: Se publicarán, para su seguimiento, y de manera bimensual, las actuaciones en viviendas sociales y ayudas al alquiler.

El presente Informe bimensual sobre actuaciones y objetivos de esta Oficina, una vez dada cuenta al Consejo Rector del IMV, será publicado en la web del IMV, en la sección dedicada a la Oficina del Derecho a la Vivienda, y ello, a fin de dar publicidad a tal Informe. Asimismo, se prevé potenciar la difusión de las actuaciones y objetivos de esta Oficina, y de lo relativo al citado Plan de Ayuda al alquiler, tanto en los medios de comunicación como en la red, y por supuesto, en los puntos de atención al ciudadano dependientes del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

Esta Oficina está colaborando, con el Servicio de Gestión de Patrimonio Inmobiliario en Alquiler del IMV, en la gestión de las ayudas del citado "Plan de Ayudas al acceso a una vivienda de alquiler a familias en situación o riesgo de exclusión social".

15.- Establecer con la Junta de Andalucía, tal y como se acordó en el reciente encuentro celebrado entre el Excmo. Sr. Alcalde de Málaga y la Excmo. Sra. Presidenta del Gobierno Andaluz, un protocolo de colaboración para efectuar la coordinación entre las oficinas de ambas Administraciones, Protocolo que también se ofrecerá a la Diputación Provincial.

En fecha 10 de febrero de 2016, se celebró reunión del equipo de esta Oficina con la Delegación de Vivienda de la Junta de Andalucía, a los efectos de concertar una reunión de coordinación entre la Oficina de Intermediación Hipotecaria de la Junta de Andalucía y esta Oficina, para coordinar actuaciones y protocolos.

En fecha 2 de marzo de 2016, se celebró reunión, con la Oficina de Intermediación Hipotecaria de la Diputación de Málaga.

La primera reunión de coordinación de esta Oficina, con la Oficina de Intermediación Hipotecaria de la Junta de Andalucía, se celebró el viernes 11 de marzo de 2016, y en dicha reunión se acordó coordinar las actuaciones, en materia de intercambio de información, de las trabajadoras sociales de ambas administraciones, para optimizar las ayudas y recursos disponibles.

Málaga a 07 de julio 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.

