



**INFORME ACERCA DE LA OFICINA DEL DERECHO A LA VIVIENDA DEL EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA.
NIVEL DE CUMPLIMIENTO DE LOS FINES Y OBJETIVOS FIJADOS EN SU ACUERDO DE
CONSTITUCIÓN**

El Ayuntamiento de Málaga ha sido pionero en la adopción de decisiones encaminadas a mitigar, en lo que en su mano está, la situación de emergencia social derivada de la posibilidad de pérdida de la vivienda y, correlativamente, en la creación de Oficinas administrativas internas para la asistencia a los ciudadanos que se ven inmersos en dificultades relativas a los problemas derivados tanto de la dificultad del pago de sus préstamos hipotecario como de otras circunstancias relativas al fenómeno de la vivienda que pudieran implicar un riesgo de desahucio.

En tal sentido, ya en el año 2012 se creó la Oficina de intermediación hipotecaria del Excmo. Ayuntamiento de Málaga y con posterioridad, dada la proliferación, asimismo, de los casos de desahucios derivados de la existencia de acreedores distintos a las entidades de crédito y fundamentalmente en el ámbito de la vivienda de alquiler, con fecha 23 de julio de 2015 se acordó por el Plenario Municipal la creación de la Oficina Municipal del Derecho a la Vivienda de este Ayuntamiento, ampliando el ámbito de actuación a los fenómenos de alquiler y ocupaciones irregulares y con fecha 11 de septiembre de 2015 se concretaron su cometido, ámbito de actuación y funciones por el Consejo Rector del Instituto Municipal de la Vivienda (en adelante IMV) por unanimidad de sus miembros.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

En dichos Acuerdos - tanto el Acuerdo del Ayuntamiento Pleno como el del Consejo Rector del IMV - se encomendaron a la Oficina del Derecho a la Vivienda (en adelante ODV) una serie de fines y objetivos de los que se adquirió el compromiso de darles publicidad periódica a efectos de su general conocimiento. Éstos fines y objetivos los podemos concretar, con ánimo de compendio, en los siguientes:

FINES Y OBJETIVOS DE LA OFICINA DEL DERECHO A LA VIVIENDA

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

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



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

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

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

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.

7.- La Oficina del Derecho a la Vivienda contará con un presupuesto mínimo de dos millones de euros

8.- Establecer una relación directa entre la Oficina de Intermediación Hipotecaria y la Oficina del Derecho a la Vivienda, por un lado, y el decanato de los juzgados de Málaga y los órganos judiciales por otro para conocer puntualmente los casos de ejecuciones hipotecarias y los momentos de las subastas.

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

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

10.- Censo: La Oficina elaborará un Censo de viviendas vacías en propiedad de Bancos y promotores en concurso de acreedores.

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

12.- Solicitar a las entidades financieras la suspensión de los expedientes judiciales de desahucio, para buscar soluciones alternativas en colaboración con la Oficina del Derecho a la Vivienda. Estudiar la viabilidad jurídica de no contratar con el Ayuntamiento las entidades que se nieguen a formar parte de esta Comisión o suscribir este Acuerdo.

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 de respuesta a las necesidades de los afectados, y que recoja a Recomendación del Parlamento Europeo de junio de 2013.

14.- Transparencia y seguimiento: se publicarán bimensualmente para su seguimiento las actuaciones en viviendas sociales y ayudas al alquiler



15.- Establecer con la Junta de Andalucía, conforme a aAcuerdo entre la Sra. Presidenta de la Junta de Andalucía y el Sr. Alcalde, un protocolo de colaboración entre las oficinas de ambas, que también se ofrecerá a la Diputación.

CUMPLIMIENTO DE LOS FINES Y OBJETIVOS

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

Con fecha 15 de enero de 2016 se dictó Resolución por el Sr. Alcalde por la que se creaba la Comisión de Seguimiento de la Oficina del Derecho a la Vivienda formada por:

Como Presidente el Sr. Alcalde- Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

Como Vocales un representante de cada grupo político, el Sr. Director de la Oficina Municipal del Derecho a la Vivienda, un representante de las Asociaciones de consumidores más representativas (AL-ANDALUS, ADECUA, ADICAE, UCE y FACUA), Federación Provincial de Asociaciones de Vecinos Solidaridad y de Asociaciones de Vecinos de Málaga Unidad, CARITAS y la Plataforma de afectados por la hipoteca - PAH).

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

Como Secretario el Sr. Coordinador de la Oficina Municipal del Derecho a la Vivienda.

En fechas próximas se convocará la primera Sesión de dicha Comisión al estar algunos grupos y/o entidades designando aún sus representantes.

2.- Crear un grupo de trabajo formado por el Instituto Municipal de la Vivienda, la Oficina Municipal de Intermediación y los Servicios Sociales 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 y el funcionamiento de sus miembros es coordinado a los fines de mejorar los protocolos encomendados. Se han producido hasta la fecha tres reuniones de coordinación que han agilizado, dado mayor eficacia y simplificado, sin duda, los protocolos de servicio al ciudadano, como se expone en el punto siguiente.



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

Como se ha expuesto, se están modificando los acuerdos del propio Consejo Rector en el sentido expuesto por estas reuniones.

Las primeras medidas han sido dar prioridad a los casos de lanzamientos urgente o desahucios judiciales y se han propuesto modificaciones de los Acuerdos de Consejo Rector del IMV para mejorar la ayuda a familias con discapacitados o con necesidades especiales. Esta primera medida ya fue implementada mediante modificación en Sesión Ordinaria de Consejo Rector celebrado en fecha 10 de noviembre de 2015.

La segunda figura entre los asuntos a tratar en el Consejo Rector de febrero de 2016. Ambas propuestas, recogen el espíritu que inspiró los acuerdos del Pleno del Ayuntamiento.

Además, se han producido reuniones de coordinación entre los trabajadores de ambos organismos municipales para coordinar actuaciones (la última con fecha 11 de febrero de 2016)

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

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

Se puso en marcha un sistema múltiple de contacto con la Oficina del Derecho a la Vivienda:

Presencial: C/ Saint Exupery, 22, Oficina nº 18

Servicio de atención telefónica directa: 951 926 164

Servicio de atención online: oficina.derecho.vivienda@malaga.eu

Asimismo se informó a las Juntas Municipales de Distrito y al “010” de la creación de la Oficina del Derecho a la Vivienda y su funcionamiento y competencias a los efectos de dar la máxima difusión a los ciudadanos.

Advertido por la Plataforma de Afectados por la Hipoteca la poca visibilidad de la Oficina del Derecho a la Vivienda en la Oficina de información se está realizando la subsanación de la información correspondiente.

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



Los recursos de la Oficina Municipal del Derecho de la Vivienda dimanan de los que tiene el Instituto Municipal de la Vivienda, el cual obtiene las viviendas mediante construcción, adquisición o arrendamiento de las mismas. Junto con estas, es voluntad - y así se ha trasladado formalmente a organismo públicos y entidades de crédito propietarias de viviendas deshabitadas - de esta Oficina gestionar el mayor número de viviendas para satisfacer de la mejor manera la demanda que a ella le está encomendada o por lo que se está en contacto con ellas a estos efectos. Finalmente, como se explicará en el punto 11, se está gestionando un Convenio de cesión de viviendas con la SAREB.

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 9 de noviembre de 2015 se celebró en la Sala Azul de Alcaldía del Excmo. Ayuntamiento de Málaga reunión presidida por el Sr. Alcalde Presidente con los responsables de las entidades de crédito y bancarias con mayor implantación en Málaga en que trataron diversos temas.

Por parte del Ayuntamiento acudieron el Sr. Alcalde Presidente, D. Francisco de la Torre Prados, asistido por representantes municipales del Área de Derechos Sociales, Participación Ciudadana, Inmigración y Cooperación al Desarrollo, del IMV y de la Oficina Municipal del Derecho a la Vivienda.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

Acudieron las siguientes entidades de crédito: BBVA, Banco de Santander, UNICAJA, LA CAIXA, BANKINTER, BANCO DE SABADELL, CAJAMAR, CAJASUR, BANCO POPULAR, Fue citado, asimismo TRIODOSBAN aunque no asistió.

Muy extractadamente comenzó la poniendo el Sr. Alcalde a disposición de ellas este Ayuntamiento y, en concreto, la recién creada Oficina Municipal del Derecho a la Vivienda, heredera de la Oficina de intermediación hipotecaria para evitar desahucios y lanzamientos.

Se resumió la actuación de la Oficina de Intermediación Hipotecaria y se expuso muy brevemente las pautas de actuación de la nueva ODV en los casos de impagos de alquiler y de ocupaciones irregulares, dando pinceladas acerca de los planes de apoyo al alquiler o compra de viviendas por el IMV a modo de ejemplo de la implicación del Ayuntamiento en estos fenómenos, así como las ayudas de urgencia que desde esta Administración Municipal.

Tomaron a continuación la palabra todos los responsables de las entidades de crédito cuyas intervenciones se pueden resumir, a grandes trazos y sin ánimo de exhaustividad, en:



La fluidez de comunicación con el Ayuntamiento a través de la Oficina de intermediación hipotecaria por medio de la cual han llegado a acuerdos y se han evitado lanzamientos.

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

Coinciden en que hoy en día el fenómeno de los desahucios que ejecutan está directamente relacionado con las ocupaciones irregulares o usurpaciones de viviendas y se comprometen a buscar soluciones aún en estos casos por medio de la ODV.

Para finalizar, por parte de este Ayuntamiento se expuso que esa sensibilidad que nos transmiten no es percibida por los ciudadanos que acuden a nosotros y solicita 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.

Junto con ello se han producido reuniones del Sr. Gerente directamente con fecha 9 de febrero de 2016 y del equipo de la Oficina del Derecho a la Vivienda con representantes de las entidades (en el mes de febrero con BBVA, Banco Santander y Bankia) en numerosas ocasiones.



7.- La Oficina del Derecho a la Vivienda contará con un presupuesto mínimo de dos millones de euros

Este aspecto se ha cumplido al dotarse de esa cuantía el presupuesto inicial destinado a la misma.

8.- Establecer una relación directa entre la Oficina de Intermediación Hipotecaria y la Oficina del Derecho a la Vivienda, por un lado, y el decanato de los juzgados de Málaga y los órganos judiciales por otro para conocer puntualmente los casos de ejecuciones hipotecarias y los momentos de las subastas.

Con respecto a la primera se consideró por el Consejo Rector del IMV que lo ideal no es solo que se coordinaran sino que se integraran en la misma estructura administrativa y así se hizo, siendo Director de ambas el Sr. Gerente del IMV y coordinador de ambas el Jefe de la Asesoría Jurídica del IMV.

Con respecto a las relaciones con órganos judiciales y conocimiento de las subastas hay que decir que se ha llevado a cabo reunión entre el coordinador



de la ODV y el Sr. Juez Decano, que se prevé por la Dirección de la misma intensificar estos contactos y, en relación a las subastas judiciales, que, hoy en día, se publican en el Portal de Subastas Ministerio de la Presidencia del Gobierno de España - para su publicidad y puja - por lo que sobre cualquier inmueble que esté en subasta la información básica se refleja en el mismo.

Con fecha 9 de febrero se remitió carta al Sr. Juez Decano por parte del Sr. Alcalde a estos efectos y se está cerrando una reunión para fecha inminente.

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

Es, mas que un objetivo o un fin, uno de los aspectos fundamentales de la actuación de la Oficina del Derecho a la Vivienda del Ayuntamiento de Málaga y lo cumple no solamente con recursos propios sino con las ayudas del Plan de Ayuda al alquiler o la colaboración con las ayudas del Área de Servicios sociales.

10.- Censo: La Oficina elaborará un Censo de viviendas vacías en propiedad de Bancos y promotores en concurso de acreedores.

Una vez celebrada la reunión citada con el Sr. Alcalde se remitieron cartas a las entidades de crédito, por la que se les solicitó que nos remitan, a ser posible en el plazo de veinte días el listado de bienes, fincas registrales "vivienda", que tiene inscrito su entidad en el término municipal de Málaga y cuáles de ellas se encuentran actualmente vacías o deshabitadas con el objeto de efectuar censo de viviendas vacías o deshabitadas de Málaga.

A fecha de hoy, y con independencia de otras comunicaciones verbales en reuniones mantenidas con las mismas, se ha informado de que hay 14 viviendas(dos de ellas con ocupantes irregulares dentro) disponibles.

Independientemente de la posibilidad de que, en estos días, se reciban más cartas, estas son las viviendas que, oficialmente, se encuentran actualmente vacías o deshabitadas y computables para el censo de viviendas vacías o deshabitadas de Málaga.

Con posterioridad se la remitido nueva misiva en que se les traslada que considerando que es beneficioso para la sociedad malagueña y para los fines sociales de la propia entidad de crédito le solicitamos que pongan esas viviendas a disposición del Instituto Municipal de la Vivienda con destino al Plan de Ayuda al Alquiler.



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

Este punto hay que exponerlos en dos fases: Fase previa a la posibilidad de que los Ayuntamientos rubricaran convenios y fase actual.

1. Fase previa a la posibilidad de que los Ayuntamientos rubricaran convenios.

Desde la Oficina del Derecho a la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga se vienen manteniendo con la SAREB contactos desde hace varias fechas:

Desde la ODV se ha mantenido contactos tanto telefónicos como por medio de correo electrónico y por medio de carta con la SAREB en los cuales les exponíamos que considerábamos que para la mejor llevanza a término de los objetivos que se propuso la creación que la anteriormente referida Oficina Municipal del Derecho a la Vivienda habíamos de contar con la posibilidad de gestionar el mayor número de viviendas posibles, para poder atender al mayor número de ciudadanos y es en este punto donde le hemos solicitado que dentro de sus posibilidades:

1º) Por un lado se nos proporcionara un listado de las viviendas vacías que la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) tiene en el término municipal de Málaga, especificando, a ser posible, las características básicas de las mismas.

2º) Se nos confirmara la posibilidad de, sobre las mismas, 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.

3º) Se nos confirmara la posibilidad de adquisición de la propiedad de las mismas.

Estas propuestas se contuvieron, como hemos expresado, tanto en conversaciones telefónicas como por vía de correo electrónico y por vía de correo postal mediante carta firmada por el Sr. Gerente del IMV y Director de la Oficina del Derecho a la Vivienda con fecha 13 de febrero de 2015.

Como ampliación a lo dicho, les participamos que en los primeros contactos que se mantuvieron con la SAREB se nos trasladaba que no cabía la posibilidad de firma de Convenios con entidades locales, informándonos que sólo los podían suscribir con las Comunidades Autónomas y que ha sido recientemente cuando la propia Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria ha difundido la firma de un Convenio con el Ayuntamiento de Barcelona cuando hemos trasladado a la SAREB nuestra



intención de firmar con ellos un Convenio mediante la carta anteriormente aludida.

2. Fase actual

Con posterioridad la SAREB admitió esta posibilidad y cerró Convenios con Barcelona y Madrid.

Concedores de esto, con fecha 8 de febrero se produjo reunión SAREB/Ayuntamiento de Málaga de la que salió compromiso de colaboración.

Posteriormente se han ido cerrando los puntos del Convenio cuyo borrador se ha remitido ya a la SAREB y está próximo a firma.

12.- Solicitar a las entidades financieras la suspensión de los expedientes judiciales de desahucio, par buscar solcuioes alternativas en colaboración con la Oficina del Derecho a la Vivienda. Estudiar la viabilidad jurídica de de no contratar con el Ayuntamiento las entidades que se nieguen a formar parte de esta Comisión o suscribir este Acuerdo.

Con respecto a la primera cuestión, como se ha expresado en el punto séptimo de este informe, todas las entidades de crédito presentes en la reunión con el Sr. Alcalde declaran tener cero (0) lanzamientos por ejecuciones hipotecarias de primera vivienda en 2015 (algunas lo datan desde 2013) y, asimismo, todas se comprometen, firmemente, a no ejecutar lanzamientos por ejecuciones hipotecarias de primera vivienda, buscando solución tanto de forma directa con sus clientes como con la colaboración que la Oficina del Derecho a la Vivienda de Ayuntamiento pueda prestarle.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

El segundo se los supuestos, al darse este dato y compromiso, no ha sido necesario solicitar la evacuación de dicho informe.

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 de respuesta a las necesidades de los afectados, y que recoja a Recomendación del Parlamento Europeo de junio de 2013.

A este respecto hay que decir que desde la Oficina del Derecho a la Vivienda se está en relación con el Ministerio de Economía y Competitividad a través de la Abogacía del Estado que conforma la Asesoría Jurídica del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB) y que, asimismo, estudiado por la Asesoría Jurídica del IMV la cuestión del destino de las viviendas del Fondo Social (al que este Ayuntamiento, se adhirió con fecha 22 de enero de 2013 al Convenio Nacional que recordemos que se firmó solo cinco días antes, el 17 de enero de 2013) se dedujo que la propia normativa de destino de las



viviendas del Fondo Social imposibilita que sean aportadas a los Ayuntamientos para destinarlas a sus Registros de Demandantes de Vivienda Protegida.

Con el propósito de modificar esto, con fecha 9 de diciembre de 2015, por parte de la Oficina Municipal del Derecho a la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga se remitió correo al IMSERSO (Fondo Social de Viviendas) comunicándoles que en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Málaga tenemos unas 15.000 solicitudes y uno de los mecanismos que se nos han ocurrido para dar salida a las mismas es ver la posibilidad de que las entidades de crédito pongan a nuestra disposición viviendas que hayan aportado al Fondo Social.

Les cuestionábamos si sería viable destinar esas viviendas para cualquier ciudadano inscrito en nuestro Registro Municipal de Vivienda, haciendo una interpretación flexible del destino de las viviendas del Fondo Social para ajustarla a las actuaciones necesidades reales de vivienda de este Ayuntamiento (muy ligadas a la necesidad de viviendas de alquiler y dimanante, en muchas ocasiones, de desahucios de alquiler).

Dicha pregunta ha sido reiterada desde la ODV no habiendo obtenido, hasta la fecha, contestación alguna

14.- Transparencia y seguimiento: se publicarán bimensualmente para su seguimiento las actuaciones en viviendas sociales y ayudas al alquiler

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

Este informe del equipo de gobierno será publicado en la web municipal así como los demás que se evacúen similares a éste y aquellos cuya especial incidencia se considere adecuado difundir para la mayor publicidad de las actuaciones.

15.- Establecer con la Junta de Andalucía, conforme a Acuerdo entre la Sra. Presidenta de la Junta de Andalucía y el Sr. Alcalde, un protocolo de colaboración entre las oficinas de ambas, que también se ofrecerá a la Diputación.

Con fecha 10 de febrero de 2016 se produjo reunión del equipo de la Oficina del Derecho a la Vivienda con la Delegación de Vivienda de la Junta a los efectos de concertar una reunión de coordinación entre la Oficina de intermediación hipotecaria de la Junta de Andalucía y la Oficina del Derecho a la Vivienda del Ayuntamiento de Málaga para coordinar actuaciones y protocolos.

Con fecha 2 de marzo con la Oficina de intermediación hipotecaria de la Diputación.



La primera reunión de coordinación de la Oficina del Derecho a la Vivienda del Ayuntamiento con la Junta de Andalucía se celebró el viernes 11 de marzo de 2016 y se acordó coordinar los trabajos de las trabajadoras sociales de ambas administraciones y las relaciones en materia de intercambio de información entre ambas para optimizar el alcance y profundidad de las ayudas y recursos disponibles de ambas administraciones.

*Instituto Municipal
de la Vivienda*



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652