



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

Informe remitido al CR del IMV de Octubre/2016

INFORME (BIMENSUAL - SEPTIEMBRE 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 –Julio 2016.

La actividad de la Oficina del Derecho a la Vivienda (ODV) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, desde la emisión del informe Bimensual –Julio 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.

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, se han celebrado dos reuniones, la primera, el 18 de julio





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

Informe remitido al CR del IMV de Octubre/2016

de 2016, entre el Excmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, el Coordinador General de Urbanismo y Vivienda, personal del IMV y de esta Oficina (ODV) y el Ilmo. Sr. Juez Decano de los Juzgados de Málaga, y la segunda, el 14 de septiembre de 2016, entre el mencionado Ilmo. Sr. Juez Decano, la Directora del SCAC, y el Director de la ODV, personal de esta Oficina y personal del IMV, reuniones, tras las cuáles se ha previsto, la adopción, entre otras, de las siguientes medidas:

- Elaborar un documento u hoja informativa, que contenga mención sucinta de los recursos asistenciales municipales disponibles, y en el que se establezca, como contacto de este Ayuntamiento, para los Juzgados de Málaga, esta Oficina del Derecho a la Vivienda (ODV), dejando señalados, su teléfono, y sus direcciones, tanto postal como de correo electrónico, a fin de facilitar dicha información sobre recursos asistenciales y datos de contacto a las personas que, hallándose su vivienda habitual en el término municipal de Málaga, por carecer de recursos económicos se hallan en riesgo de perderla, a causa de procedimientos de ejecución hipotecaria, o procedimientos de desahucio por falta de pago de la renta o de cantidades cuyo pago corresponda al arrendatario. Se llegó a considerar, en dichas reuniones, que, en su momento, se pueda incluir la expresada información sobre recursos asistenciales y datos de contacto en el sistema Adriano (Sistema Informático de Gestión Procesal en Andalucía), y la posibilidad de ampliar dicha medida a personas que también carezcan de recursos económicos y que se hallen incurso en procedimientos penales por usurpación de vivienda, cuando ésta se encuentre ubicada en el municipio de Málaga.
- Trabajar conjuntamente en el desarrollo de un protocolo para una mejor coordinación entre, la actuación de este Ayuntamiento y la de los Juzgados y Tribunales de Málaga, tanto en la detección, por parte de dichos Juzgados y Tribunales, de quienes se hallen en las situaciones de especial vulnerabilidad antes descritas, como procurando que esta Oficina del Derecho a la Vivienda (ODV), con la suficiente antelación, y siempre con estricta observancia de la normativa de protección de datos de carácter personal, tenga acceso, a la información necesaria, sobre los ciudadanos que se hallen en situación de especial vulnerabilidad, bien a causa de procedimientos de ejecución hipotecaria, o bien con motivo de procedimientos de desahucio por falta de pago de la renta o de cantidades cuyo pago corresponda al arrendatario, e incluso por procedimientos penales por usurpación de vivienda, para que así la ODV pueda disponer de tiempo para, valorando las circunstancias concurrentes, acometer, en su caso, la actuación procedente a fin de hallar una solución al respecto (vivienda, ayuda al alquiler, etc., ...).





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

Informe remitido al CR del IMV de Octubre/2016

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

Que, con base en el Acuerdo, de fecha 05/08/2016, dictado por la Ilma. Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, así como en la Resolución, de fecha 09/09/2016, dictada, mediante delegación, por el Director-Gerente del IMV, se ha suscrito, en fecha 12 de septiembre de 2016, 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. Dicho Convenio, entre otros extremos, establece que:

- Sareb se compromete a ceder al Ayuntamiento de Málaga el usufructo temporal de una cifra inicial de seis (6) viviendas, manteniendo la Sareb la nuda propiedad de las mismas.
- El Ayuntamiento destinará las viviendas cedidas, para alojar a personas físicas que cumplan las condiciones de necesidad social establecidas en la normativa aplicable, en dicho Convenio, y de conformidad con los programas sociales que en cada momento tenga en marcha el Ayuntamiento. El Ayuntamiento podrá alquilar la vivienda a precios asequibles a las personas físicas que cumplan dichos requisitos, o bien podrá cederlas de forma gratuita en casos de emergencia social.
- La gestión de las viviendas se llevará a cabo a través del Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.
- Sareb recibirá del Ayuntamiento, tras el período de carencia previsto en dicho Convenio, el pago de una contraprestación fija mensual, por cada una de las viviendas, que ascenderá a 125 €/mes (por cada vivienda que en el momento de la cesión esté vacía) y 75 €/mes (por cada vivienda que en el momento de la cesión esté ocupada). El importe de dicho montante se entiende impuestos excluidos.
- En la Cláusula Segunda de dicho Convenio, se recoge, en lo relativo a los gastos, entre otros extremos que, en cuanto a los gastos necesarios derivados de la actuación inicial de puesta en alquiler de las viviendas vacías para garantizar las condiciones legales de habitabilidad, ambas partes asumirán su coste, hasta un máximo de 7.000 €/vivienda, haciéndose cargo cada una de las expresadas partes del pago del 50% (esto es hasta un máximo de 3.500 €/vivienda). De superarse ese límite, la vivienda quedará excluida del citado Convenio, salvo pacto en contrario. En ese caso Sareb sustituirá la vivienda excluida por otra vivienda que sea idónea, si la hubiere.
- Dicho Convenio estará vigente durante el plazo de Cuatro (4) años, a contar desde la fecha de su firma, y podrá prorrogarse, por períodos de un año, por acuerdo expreso de las partes, y hasta un máximo de Cuatro (4) años adicionales, sin perjuicio de la vigencia independiente de los contratos de cesión en usufructo.

Que, 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 Sareb cedió, al Ayuntamiento de Málaga, el usufructo temporal de las 6 viviendas que figuran en el Anexo de dicho Contrato. El contrato de cesión tiene una duración de cuatro años.





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

Informe remitido al CR del IMV de Octubre/2016

IV.- Que, a efectos de la elaboración del **Censo de Viviendas vacías que sean propiedad de Bancos**, se informa que los contactos, a tal fin, 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, entidad a la cual, además de repetidas llamadas telefónicas, se le han remitido varios correos electrónicos por medio de los cuáles esta Oficina le solicitó, que nos confirmase si eran de su propiedad determinadas viviendas protegidas que, al parecer, están vacías y que, según nuestras noticias, son posiblemente propiedad de dicha entidad de crédito, así como que nos informase sobre determinadas cuestiones (que resultaría ahora excesivamente prolijo detallar) y que se relacionan con el cumplimiento del "Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida".
- Y, el contacto 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 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. En la citada reunión Bankia, S.A. se comprometió a que, en un plazo breve, daría respuesta detallada, a las cuestiones seguidamente indicadas. Dichas cuestiones son las siguientes:
 - Si dicha entidad de crédito dispone de viviendas vacías en el municipio de Málaga.
 - En caso positivo:
 - a) Si BANKIA, S.A. estaría dispuesta a que dichas viviendas quedaran incorporadas al censo de viviendas vacías, que está elaborando esta Oficina, con la finalidad de que las viviendas incorporadas a dicho censo puedan ser cedidas a este Ayuntamiento de Málaga, para el que el mismo pueda facilitar dichas viviendas a familias que carezcan de ella, afectadas por la crisis económica, y que se hallan en situación de especial vulnerabilidad.
 - b) Número de viviendas vacías que Bankia, S.A. podría incorporar a dicho censo, así como la situación jurídica y técnica de las mismas.
 - c) Forma y condiciones jurídicas mediante las cuales Bankia, S.A. estaría dispuesta a realizar la citada cesión.

Tras haberle recordado, a dicha entidad de crédito, mediante varios correos electrónicos, que aún no había dado la respuesta detallada a que se había comprometido, esta Oficina recibió, en fecha 23/09/2016, correo electrónico, de la





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

Informe remitido al CR del IMV de Octubre/2016

referida entidad, disculpándose por el retraso, y manifestando que, con carácter urgente recabaría información y se pondría en contacto.

V.- Que 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.

Que, considerando lo expuesto, y a efectos de incrementar la viabilidad del expresado Plan, **se pretende ampliar el número de viviendas disponibles, cuya renta pueda ser abonada, en la forma prevista en dicho Plan, con la expresada ayuda, de forma que, para lograr tal ampliación, se prevé, en la sesión que se celebrará en Octubre de este año del Consejo Rector del IMV, elevar Propuesta 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.**

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

VI.- 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 los lanzamientos de personas en situación o riesgo de exclusión social, está previsto que, en el mes de octubre, se celebre reunión a fin de mejorar la colaboración entre esta Oficina y dichos Servicios.

VII.- Eliminación del turno rotatorio de Licenciados en derecho del IMV en las intervenciones relacionadas con materia hipotecaria:

A partir de la tercera semana del mes de Julio del año corriente, tras la incorporación, a esta ODV, de una Licenciada en derecho, es la misma la que, con el apoyo de la Coordinadora, en funciones, de esta Oficina, atiende las intervenciones relacionadas con dicha materia.

VIII.- La sesión n.º 2/2016 de la Comisión de Seguimiento de la ODV está prevista que se celebre el día 18 de octubre de 2016, sesión en la que, entre otros puntos, se dará cuenta del Decreto dictado, en fecha 27 septiembre de 2016, por el Excmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, y Presidente del IMV, y mediante en el que, entre otros extremos, se realiza nombramiento de Secretario de dicha Comisión de Seguimiento de la ODV, se dispensa a "ALIANZA PARA LA DEFENSA DE CONSUMIDORES Y USUARIOS ACTIVOS (ADECUA)" de participar en la indicada Comisión, aceptando la renuncia trasladada, se determina que dicha



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

Informe remitido al CR del IMV de Octubre/2016

Comisión se reunirá con carácter cuatrimestral de forma ordinaria, pudiéndose reunir de forma extraordinaria mediante convocatoria aprobada por disposición expresa del Sr. Presidente, cuando las circunstancias así lo determinen, y celebrándose las sesiones ordinarias, preferentemente, en los meses de febrero, junio y octubre de cada año, disponiéndose, también, mediante dicho Decreto, que el mismo se comunique a los miembros de la mencionada Comisión de Seguimiento de la ODV.

IX.- 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 hizo publicidad, en prensa y radio (SUR, La Opinión, Málaga Hoy, MUNDO, VIVA MÁLAGA, COPE MLG, CADENA CIEN, SER MLG, ONDA CERO, EUROPA FM Y ONDA AZUL) y se hicieron folletos informativos, del "Registro de 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 Ayuda y al referido Registro, cuya importancia es esencial, dado que son las viviendas inscritas en dicho Registro las que, por sus correspondientes arrendadores, se ofrecen en arrendamiento a los beneficiarios de las ayudas del indicado Plan de Ayudas al Alquiler.

Esta Oficina, asimismo, está apoyando, 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 29 de septiembre 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.

